



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

## TỪ VIẾT TẮT

BDS	: 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
HDQT	: Hội đồng Quản trị
HOSE	: Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KCN	: Khu công nghiệp
KDC	: Khu dân cư
TTKD	: Tiếp thị kinh doanh
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
VĐL	: Vốn điều lệ

## **GỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
Hệ thống tôn chỉ	08
Lịch sử hoạt động và các thành tựu đạt được	10
Chiến lược kinh doanh	16
Hệ thống quản trị - Tổ chức nhân sự - Sơ đồ tổ chức	24

## **BÁO CÁO CỦA LÃNH ĐẠO**

Báo cáo của Hội đồng quản trị	32
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	38

## **QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

Thông tin liên quan đến HĐQT, BKS	46
Thông tin quyền lợi, thù lao của HĐQT, BKS	49
Thay đổi vốn cổ đông và tình hình giao dịch cổ phiếu LHG	50

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo của HĐQT	54
Báo cáo kiểm toán độc lập	56
Bảng cân đối kế toán	58
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	62
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	63
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	65

## **CÁC THÔNG TIN KHÁC**

Thu hút các nhà đầu tư Nhật Bản và niềm tin của nhà đầu tư	98
Hoạt động vì cộng đồng	100
Các sự kiện nổi bật trong năm	102





# 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.

### GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
Hệ thống tôn chỉ	08
Lịch sử hoạt động và các thành tựu đạt được	10
Chiến lược kinh doanh	16
Hệ thống quản trị - Tổ chức nhân sự - Sơ đồ tổ chức	24



THÔNG ĐIỆP CỦA  
CHỦ THỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

---



# Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý cơ quan ban ngành cùng toàn thể CB-CNV Công ty Cổ phần Long Hậu

ĐẦU TIÊN TÔI XIN GỬI LỜI TRI ÂN CHÂN THÀNH ĐẾN TẤT CẢ QUÝ CỔ ĐÔNG, QUÝ KHÁCH HÀNG, QUÝ CƠ QUAN HỮU QUAN CÙNG TOÀN THỂ CB-CNV CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU (LHC) NHỮNG NGƯỜI ĐÃ ĐỒNG HÀNH, HỖ TRỢ VÀ CỐNG HIẾN HẾT SỨC MÌNH CHO SỰ ỔN ĐỊNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA LHC TRONG SUỐT NHỮNG NĂM QUA.

Kính thưa Quý vị, năm 2013 vừa qua là một năm mà nền kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn và diễn biến phức tạp. Kinh tế Việt Nam cũng có nhiều bất ổn: GDP tăng trưởng vẫn ở mức thấp, lãi suất ngân hàng giảm mạnh nhưng tăng trưởng tín dụng đạt thấp, tỷ lệ nợ xấu tại các ngân hàng tăng cao, hàng chục ngàn doanh nghiệp phải giải thể... thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng.

Không nằm ngoài quy luật chung đó, LHC cũng gặp không ít những khó khăn, tình hình cho thuê đất công nghiệp sụt giảm đáng kể, đặc biệt là thị trường trong nước, doanh nghiệp phải tạm dừng đầu tư mới. Tuy nhiên, với chiến lược đúng đắn, lựa chọn hướng đi phù hợp của Hội đồng Quản trị cùng với sự quyết tâm, đồng lòng, nỗ lực vượt khó của Ban Điều hành và toàn thể CB-CNV, LHC đã đạt được những thành tích đáng trân trọng.

Năm 2013, trong khi các doanh nghiệp cùng ngành hết sức khó khăn với các khoản lỗ thì doanh thu của LHC đạt 261,3 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 24,2 tỷ đồng, thực thu tiền đạt 618,2 tỷ đồng vượt 22% kế hoạch năm.

Trong năm, LHC thu hút hơn 50% các dự án FDI trong các khu công nghiệp toàn tỉnh Long An. Mức độ hài lòng của khách hàng đối với thương hiệu LHC tiếp tục được nâng cao. Những chính sách hỗ trợ nhà đầu tư thiết thực, kịp thời như: tuyển dụng lao động, đào tạo tiếng Nhật cho công nhân miễn phí thực sự tạo được sự an tâm, tin tưởng cho nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, hệ quản lý liên tục được cải thiện để nâng cao hiệu suất hoạt động của tổ chức, chính sách chất lượng và chính sách môi trường phát huy được tính tích cực. Công ty đã tiến hành tái cấu trúc bộ máy nhân sự được tinh gọn, nâng cao năng suất làm việc, chủ trương kiểm soát chi phí phù hợp với tình hình mới. Chính sách

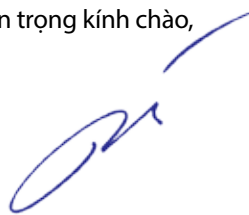
phúc lợi và môi trường làm việc của Công ty luôn được cải thiện tạo được sự hài lòng đối với người lao động. Chương trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp được chất lọc và triển khai sát thực tế thu hút đồng đảo CB-CNV tham gia.

Nhìn chung năm 2013 với những khó khăn lớn đến từ nhiều phía nhưng LHC đã trụ vững, tiếp tục có lợi nhuận, khách hàng tiếp tục ủng hộ, hệ thống tiếp tục được duy trì, tập thể CB-CNV cam kết gắn bó và cống hiến hết mình. Điều này nói lên rằng đó là kết quả sự lựa chọn chiến lược kinh doanh đúng đắn của Hội đồng Quản trị và sự nỗ lực của Ban Điều hành cùng tập thể CB-CNV LHC.

Năm 2014 còn tiềm ẩn nhiều khó khăn, tuy nhiên với tinh thần phát huy những thành quả đã giữ được trong năm 2013 cùng với quyết tâm cao trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh của tổ chức, chính sách thu hút và bồi dưỡng nhân tài... chúng tôi hoàn toàn tin tưởng vào một viễn cảnh tốt đẹp, một LHC ngày càng vững mạnh.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý cơ quan hữu quan cùng toàn thể CB-CNV đã giúp LHC vượt qua giai đoạn khó khăn vừa qua, tôi mong rằng LHC sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ quý báu của Quý vị trong những năm sắp tới.

Trân trọng kính chào,



**NGUYỄN VIỆT DŨNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# TÂM NHÌN

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

# SỨ MỆNH

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





# GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẬN TÂM 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.



## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG



### QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

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



Trụ sở hoạt động : Ấp 3, 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)  
Website : [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)  
Mã chứng khoán : LHG



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

- » Ngày 14/10/2002 nhận văn bản Chủ trương thỏa 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 nhận được Quyết định cho thuê Quyền sử dụng đất số 1581/QĐ - UBND của UBND tỉnh Long An.
- » Ngày 05/11/2008 nhận được Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết của UBND tỉnh số 2772/QĐ -UBND.

### KHU ĐÔ THỊ - CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

- » 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 nhận 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 nhận 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.

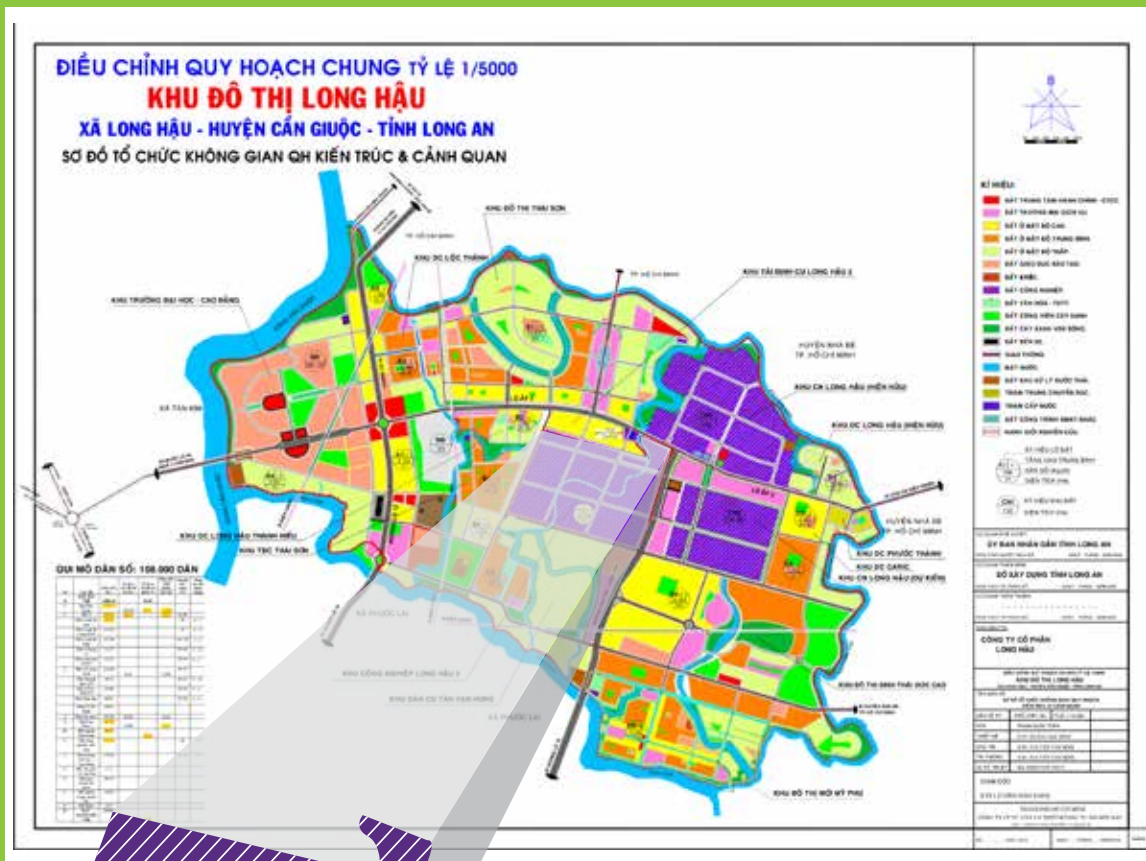
### KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU (MỞ RỘNG 108,48 HA)

- » Ngày 19/11/2007 nhận văn bản Chủ trương thỏa 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 DÂN CƯ - TÁI ĐỊNH CƯ XÃ LONG HẬU (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.

# KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3





## THÀNH TỰU ĐẠT ĐƯỢC



### THỜI ĐIỂM ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

#### Các danh hiệu cao quý

Năm	Danh hiệu	Đơn vị trao tặng
2013	Giải thưởng Môi trường năm 2013	Bộ Tài nguyên và Môi Trường
2012	Cờ thi đua "Doanh nghiệp tiêu biểu xuất sắc năm 2012"	UBND tỉnh Long An
2011	Được trao cờ thi đua vì thành tích xuất sắc năm 2010	Thủ tướng Chính phủ
2010	Huân chương Lao động hạng 3	Chủ tịch Nước
	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
2009	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
	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 "Vi 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



### Các lĩnh vực hoạt động

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm.

Cung ứng và quản lý nguồn lao động.

Giáo dục mầm non.

Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật).

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi.

Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.

Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại.

Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng.

Chi tiết: Sản xuất nước tinh khiết đóng chai.

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

Chi tiết: Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng.

Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

Chi tiết: Kinh doanh bán lẻ xăng dầu.

Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.

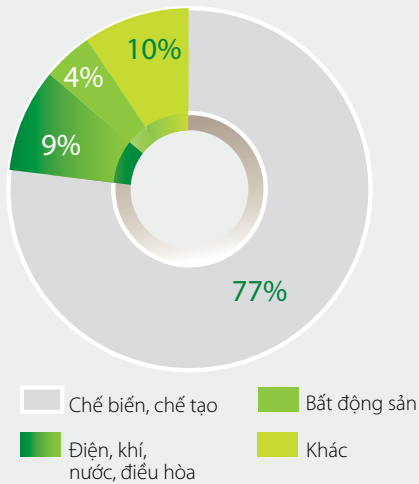
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.

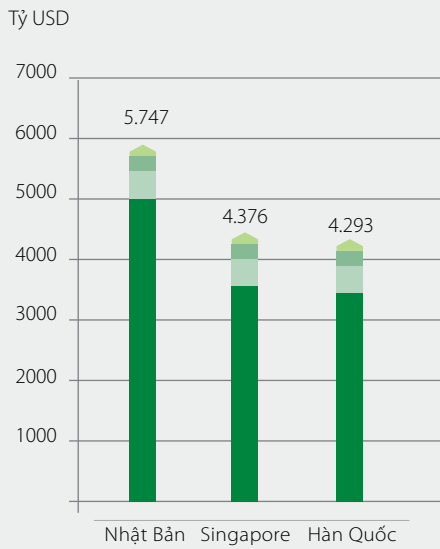
Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp. Dịch vụ giao nhận hàng hóa, 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. Trồng cây lâu năm. Kinh doanh dược phẩm. Sản giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo. Dịch vụ khám và chữa bệnh (hình thức: phòng khám đa khoa). Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý.

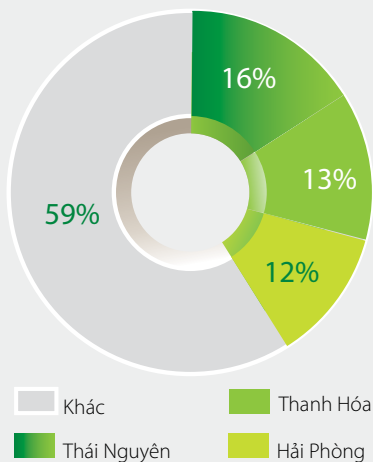
TOP 3 FDI THEO NGÀNH NGHỀ



TOP 3 FDI THEO QUỐC GIA



TOP QUỐC GIA FDI CAO NHẤT



## TÌNH HÌNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ FDI

THEO BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ, TÍNH ĐẾN NGÀY 15 THÁNG 12 NĂM 2013 CẢ NƯỚC CÓ 1275 DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC CẤP GCNĐT VỚI TỔNG VỐN ĐĂNG KÝ LÀ 14.272 TỶ USD, TĂNG 70,5% SO VỚI CÙNG KỲ NĂM 2012 VÀ 472 LƯỢT DỰ ÁN ĐĂNG KÝ TĂNG VỐN ĐẦU TƯ VỚI TỔNG VỐN ĐĂNG KÝ TĂNG THÊM LÀ 7.355 TỶ USD, TĂNG 30,8% SO VỚI CÙNG KỲ NĂM 2012.

Trong năm 2013, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 21.628 tỷ USD, tăng 54,5% so với cùng kỳ năm 2012.

TOP 3 FDI THEO NGÀNH NGHỀ

- » Chế biến, chế tạo: 605 dự án, tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 16.636 tỷ USD, chiếm 76,9%.
- » Sản xuất, phân phối điện, khí, nước, điều hòa: tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2.031 tỷ USD, chiếm 9,4%.
- » Kinh doanh bất động sản với 20 dự án, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 951 triệu USD.

TOP 3 FDI THEO QUỐC GIA

Trong năm 2013 đã có 54 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam. Nhật Bản dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 5.747 tỷ USD, chiếm 26,6% tổng vốn đầu tư đăng ký tại Việt Nam; Singapore đứng vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 4.376 tỷ USD, chiếm 20,2% tổng vốn đầu tư; Hàn Quốc đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 4.293 tỷ USD, chiếm 19,9% tổng vốn đầu tư đăng ký.

TOP 3 ĐỊA BÀN THU HÚT ĐẦU TƯ NĂM 2013

Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 52 tỉnh thành phố. Thái Nguyên là địa phương thu hút nhiều vốn đầu tư nước ngoài nhất với tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 3,4 tỷ USD, chiếm 15,7% vốn đăng ký. Với sự điều chỉnh tăng 2,8 tỷ USD vốn đầu tư của dự án lọc hóa dầu Nghi Sơn, Thanh Hóa đứng thứ hai với 2.921 tỷ USD vốn đăng ký mới và tăng thêm chiếm 13,5% tổng vốn đầu tư. Hải Phòng đứng thứ 3 với tổng số vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm 2.612 tỷ USD, chiếm 12,1% vốn đăng ký.

## MỘT SỐ DỰ ÁN LỚN ĐƯỢC CẤP PHÉP TRONG NĂM 2013

- » Dự án Công ty TNHH lọc hóa dầu Nghi Sơn (Thanh Hóa) của nhà đầu tư Nhật Bản điều chỉnh tăng vốn đầu tư 2,8 tỷ USD;
- » Dự án xây dựng nhà máy nhiệt điện đốt than BOT Vĩnh Tân 1 của nhà đầu tư Trung Quốc với tổng vốn đầu tư 2.018 tỷ USD để thiết kế, xây dựng, vận hành và chuyển giao một nhà máy nhiệt điện đốt than tại Vĩnh Tân;
- » Dự án Công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam Thái Nguyên của nhà đầu tư Singapore với tổng vốn đầu tư 2 tỷ USD để sản xuất và lắp ráp các sản phẩm điện tử;
- » Dự án Công ty TNHH LG Electronics Việt Nam Hải Phòng của nhà đầu tư Hàn Quốc với tổng vốn đầu tư 1,5 tỷ USD để sản xuất và lắp ráp các sản phẩm điện, điện tử;
- » Dự án Công ty TNHH Samsung Electro-mechanics Việt Nam của nhà đầu tư Hàn Quốc với tổng vốn đầu tư 1,23 tỷ USD với mục tiêu sản xuất và lắp ráp bảng mạch in kết nối mật độ cao HDI tại Thái Nguyên.
- » Dự án Công ty TNHH Bus Industrial Center của nhà đầu tư Liên bang Nga với tổng vốn đầu tư 1 tỷ USD để xây dựng nhà máy lắp ráp và sản xuất phụ tùng xe ô tô buýt và các dịch vụ hỗ trợ khác tại Bình Định;
- » Dự án Công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam tại Bắc Ninh điều chỉnh tăng vốn 1 tỷ USD.

## KẾ HOẠCH THU HÚT FDI 2014

THEO CỤC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI (BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ), KẾ HOẠCH NĂM 2014, VIỆT NAM SẼ THU HÚT KHOẢNG 15-17 TỶ USD VỐN ĐĂNG KÝ VÀ 11-12 TỶ USD VỐN GIẢI NGÂN.

### THUẬN LỢI CỦA VIỆT NAM TRONG THU HÚT FDI

#### Môi trường bên ngoài

- » Tình hình chính trị ở Thái Lan thiếu ổn định do các cuộc biểu tình chống chính phủ thường xuyên xảy ra.
- » Chi phí sản xuất tại Trung Quốc tăng và tình trạng vi phạm bản quyền nghiêm trọng.
- » Tranh chấp biển đông giữa Trung Quốc với Nhật và việc Trung Quốc mở vùng nhận dạng phòng không DMZ, đường Lưỡi Bò gây nên căng thẳng với các nước vùng Đông Nam Á.

#### Môi trường bên trong

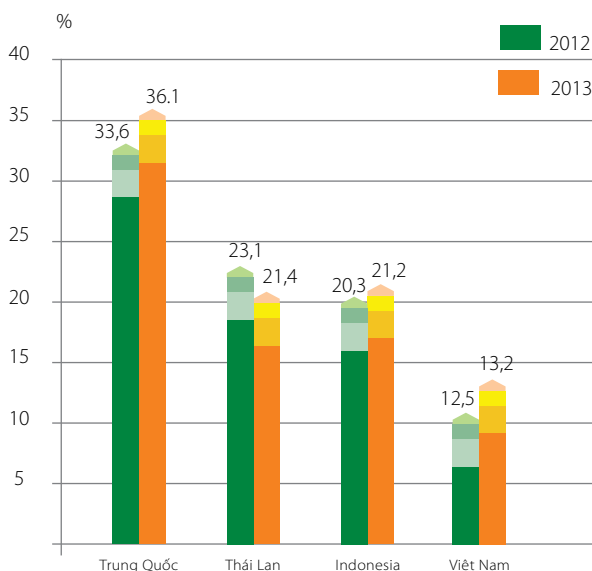
- » Ổn định về chính trị. Kinh tế ngày càng hội nhập với thế giới thông qua các hiệp định WTO, FTA với Mỹ, Nhật, Asean, Trung Quốc và đang đàm phán với EU, Hàn Quốc, tham gia đàm phán TPP.

- » Chi phí sản xuất thấp: Lao động thấp chỉ bằng 50% so với Trung Quốc, Thái Lan. Giá điện tại VN thuộc hàng thấp nhất ASEAN và Trung Quốc. Các chính sách ưu đãi về thuế thu nhập cho các nhà đầu tư mới, mức thuế thu nhập thấp chỉ có 22% và theo lộ trình sẽ giảm xuống 20% vào năm 2017, thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài 0%.
- » Nguồn lao động dồi dào, dân số trẻ, 65% dân số dưới 35 tuổi. Tỷ lệ học vấn cao, có đến hơn 95% người dân biết chữ. Nguồn lao động Việt Nam được đánh giá là khéo léo, cần cù.
- » Thị trường tiêu thụ với 90 triệu dân, GDP tăng cao và tầng lớp trung lưu đang tăng trưởng nhanh. Bên cạnh đó, Việt Nam còn là cánh cửa đi vào thị trường tiêu thụ khổng lồ Trung Quốc, ASEAN.



### KHÓ KHĂN KHI THU HÚT FDI

- » Cơ sở hạ tầng chưa đầy đủ, tình trạng kẹt xe tại ngã tư Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ, thiếu cảng nước sâu... dẫn đến chi phí vận chuyển tăng cao.
- » Tình trạng thiếu điện, mất điện đột ngột. Tình trạng này xảy ra do 2 nguyên nhân: một là do nguồn cung hạn chế, hai là do hệ thống lưới điện thiếu an toàn, ổn định.
- » Lạm phát ở mức cao dẫn đến chi phí lao động tăng cao hằng năm.
- » Khó khăn trong việc tìm mua hàng, phụ kiện, sản phẩm hỗ trợ. Khảo sát của Jetro trong năm 2013 về tỷ lệ doanh nghiệp Nhật mua nguyên liệu của doanh nghiệp Việt Nam so với các nước thể hiện như biểu đồ dưới đây:



### HOẠT ĐỘNG CỦA NGÀNH BĐS CÔNG NGHIỆP

- » Trong năm qua xuất hiện thêm đối thủ cạnh tranh mới là KCN Long Đức. KCN Long Đức được phát triển bởi các tập đoàn hàng đầu Nhật Bản như Daiwa House, Sozifit, Kobelco, và đối tác Việt Nam là Donafood. ([www.longduc-jp.com](http://www.longduc-jp.com))
- » Dự án xây dựng khu kỹ nghệ Việt Nhật (Vie-Pan Techno Park) tại KCN Hiệp Phước GD II đã được khởi công xây dựng do Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật làm chủ đầu tư. Đây là một liên doanh giữa Công ty Vie-Pan Industrial Park của Nhật và Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước. Khu Kỹ nghệ Việt Nhật được xây dựng với mô hình nhà xưởng xây sẵn theo tiêu chuẩn Nhật Bản và nhận được sự hỗ trợ mạnh mẽ của chính quyền TP.HCM. Giai đoạn I dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong năm 2014.

### TÁC ĐỘNG ĐẾN KCN LONG HẬU

Khu công nghiệp Long Hậu đến nay đã thu hút thành công 121 doanh nghiệp, trong đó có đến 40 nhà đầu tư Nhật Bản, trở thành KCN có số lượng nhà đầu tư Nhật Bản và NĐT nước ngoài nhiều nhất tỉnh Long An và nằm trong top 3 KCN có số lượng nhà đầu tư Nhật Bản nhiều nhất Việt Nam. Những tập đoàn xuyên quốc gia hàng đầu thế giới đang đầu tư tại KCN Long Hậu như Puma, Lock&Lock, Lotte,... Vì vậy, KCN Long Hậu rất thuận lợi trong việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài.

Về mặt hạ tầng kỹ thuật, theo kế hoạch của UBND thành phố Hồ Chí Minh, việc nạo vét luồng Soài Rạp sẽ hoàn thành vào tháng 6/2014, khi đó các cảng hiện hữu như SPCT (cách LHIP 3,5 km); cảng Sài Gòn – Hiệp Phước





(cách LHIP 5 km), cảng Tân Cảng – Hiệp Phước (cách LHIP 3km) sẽ đón các tàu từ 30.000 – 50.000 tấn. Đây là lợi thế quan trọng giúp cho các NĐT trong KCN Long Hậu tiết kiệm thời gian và chi phí trong xuất nhập khẩu hàng hóa giúp cho KCN Long Hậu trở nên hấp dẫn hơn.

Bên cạnh những thuận lợi, KCN Long Hậu cũng gặp một số thách thức khi có những đối thủ cạnh tranh mới. Trong lĩnh vực đất công nghiệp, KCN Long Đức tại Long Thành Đồng Nai do Donafood hợp tác cùng Sozift, Kobelco và Daiwa House. Đây là KCN hiện đại, đã thu hút các nhà đầu tư lớn như Lixil, Paramount Bed... do những tập đoàn hàng đầu của Nhật phát triển và điều hành. Với vị trí thuận lợi khi nằm trên vị trí điểm kết nối với đường cao tốc Sài Gòn - Long Thành, gần sân bay mới Long Thành và các cảng nước sâu Thị Vải, Cái Mép nên rất hấp dẫn nhà đầu tư.

Đối với lĩnh vực nhà xưởng cho thuê, việc xuất hiện thêm khu kỹ nghệ Việt Nhật (Vie-Pan Techno Park) tại KCN Hiệp Phước cũng sẽ tạo nên sự cạnh tranh trong tương lai. Tuy nhiên, hiện nay KCN Long Hậu đã lấp đầy diện tích nhà xưởng cho thuê, và theo khảo sát thực hiện cuối năm 2013, tỷ lệ các khách hàng đang hài lòng với dịch vụ NXSX cho thuê lên đến 90% nên việc xuất hiện của Vie-Pan cũng không gây khó khăn cho KCN Long Hậu.

## MÔI TRƯỜNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN

- » Ưu đãi thuế cho doanh nghiệp đầu tư vào KCN trong đó khu công nghiệp Long Hậu được xếp vào vùng kinh

tế không thuận lợi: miễn thuế TNDN 2 năm và giảm 50% trong 4 năm tiếp theo sẽ áp dụng từ 2014.

- » Giảm thuế TNDN cho các SMEs xuống còn 20% (áp dụng từ tháng 2/2014).
- » Giảm thuế TNDN xuống 22% (áp dụng từ tháng 2/2014).
- » Lương cơ bản tối thiểu tăng: vùng 1: 2.700.000 VNĐ, vùng 2: 2.400.000 VNĐ.

“KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU ĐẾN NAY ĐÃ THU HÚT THÀNH CÔNG 121 DOANH NGHIỆP, TRONG ĐÓ CÓ ĐẾN 40 NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT BẢN, TRỞ THÀNH KCN CÓ SỐ LƯỢNG NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT BẢN VÀ NĐT NƯỚC NGOÀI NHIỀU NHẤT TỈNH LONG AN VÀ NĂM TRONG TOP 3 KCN CÓ SỐ LƯỢNG NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT BẢN NHIỀU NHẤT VIỆT NAM.”

## PHÂN TÍCH MÔI TRƯỜNG BÊN TRONG

### ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC NỘI TẠI

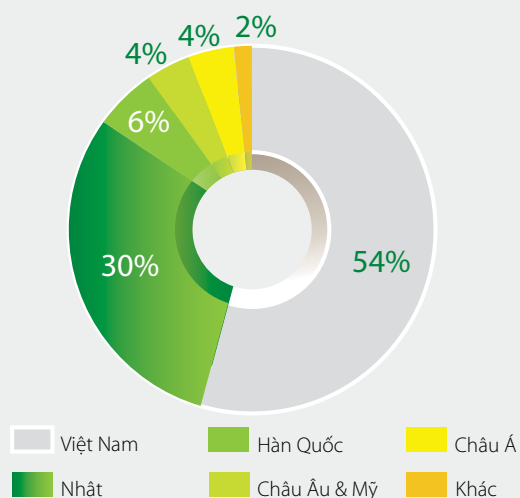
- » Vốn và năng lực tài chính: Công ty đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán nên có cơ hội huy động nguồn vốn, nhất là cho các dự án có quy mô lớn và hiệu quả cao.
- » Quản lý: Có kinh nghiệm và năng lực quản lý dày dặn kèm theo mô hình quản lý tiến bộ, phù hợp xu hướng.
- » Nhân sự: Lĩnh vực kinh 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 lao động có kỹ năng, đáp ứng nhu cầu hiện tại. Tuy nhiên, 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.

### TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ

- » Tổng số nhà đầu tư: 121 nhà đầu tư
- » Tổng vốn đầu tư: 6.197,8 tỷ đồng
- » Tổng diện tích cho thuê/ diện tích kinh doanh: 120,62 ha/174,26 ha (69%)
- » Tổng số lao động: > 10.000 người

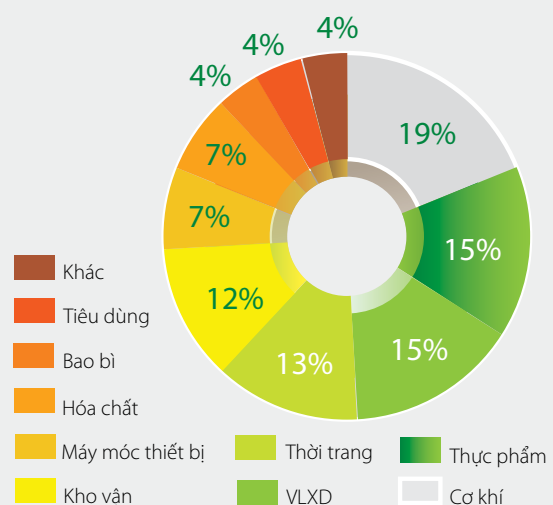
### Cơ cấu nhà đầu tư theo khu vực

CƠ CẤU NHÀ ĐẦU TƯ



### Cấu trúc nhà đầu tư theo ngành nghề

CẤU TRÚC NHÀ ĐẦU TƯ



THÔNG ĐIỆP TRUYỀN THÔNG :



CHÍNH SÁCH 3S mang đến nhà đầu tư 3 lợi ích

**Tiết kiệm thời gian**

20 phút đến TP.HCM & 5 phút đến cảng container

Cơ sở hạ tầng đã sẵn sàng để xây dựng nhà máy

Có nhà xưởng xây sẵn để NĐT bắt đầu sản xuất kinh doanh ngay

7 ngày cấp Chứng nhận đầu tư

Văn phòng Hải quan tại chỗ

**Tiết kiệm chi phí**

Miễn phí:

- » Hướng dẫn Thủ tục thành lập doanh nghiệp
- » Tư vấn xây dựng

Chi phí thấp:

- » Vận chuyển: Gần cảng (chỉ 3 km)
- » Văn phòng ảo: Chia sẻ dịch vụ văn phòng - Kế toán, Nhân sự, Tiếp tân
- » Giá cả cạnh tranh

**120,62** Ha  
TỔNG DIỆN TÍCH CHO THUÊ



## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Bảo vệ môi trường: ISO 14001: 2004

Chất lượng sản phẩm: ISO 9001: 2008

Chăm sóc khách hàng: gồm các ngôn ngữ Anh, Nhật, Trung, Hàn.

- » Định kỳ mỗi quý LHC phát hành Bản tin Long Hậu hỗ trợ doanh nghiệp nắm bắt kịp thời các quy định trong lĩnh vực thuế, xuất nhập khẩu, quản lý lao động, thủ tục pháp lý liên quan.
- » Định kỳ mỗi tháng tổ chức họp giao ban với khách hàng Nhật để tìm hiểu và chia sẻ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Môi trường sống ổn định cho người lao động và chuyên gia:

Khu lưu trú

Cửa hàng tiện lợi

Nhà trẻ

Dịch vụ giải trí

Trung tâm bồi dưỡng tiếng Nhật

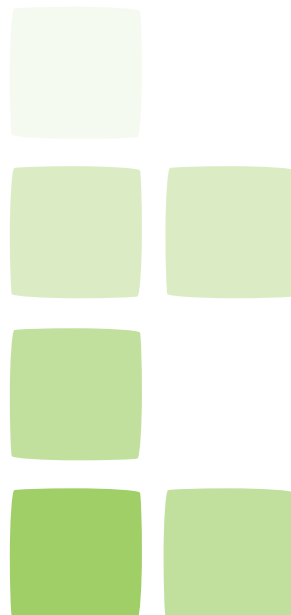
Dịch vụ hỗ trợ Nhà đầu tư

» Dịch vụ tuyển dụng và đào tạo

» Dịch vụ quản lý chất lượng và môi trường

» Dịch vụ IT

» Dịch vụ Bussiness center



## SƠ ĐỒ HOẠCH ĐỊNH CHIẾN LƯỢC

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



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: Tài chính, nhân sự, đóng góp cho cộng đồng và các giá trị khác đã được xã hội công nhận.





## HỆ THỐNG QUẢN TRỊ

### HỆ THỐNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, MÔI TRƯỜNG

- » Hệ thống quản lý chất lượng theo ISO 9001:2000 được áp dụng tại LHC từ năm 2007, chuyển đổi ISO 9001:2008 năm 2009. Từ năm 2007 đến 2013 đã trải qua hai lần tái chứng nhận.
- » Hệ thống quản lý môi trường theo ISO 14001:2004 được áp dụng tại LHC từ năm 2009 đến 2013 đã trải qua một lần tái chứng nhận.
- » Hệ thống quản lý chất lượng – môi trường (HTQLCL-MT) của LHC được TÜV Rheinland đánh giá giám sát định kỳ 01 năm/lần, sau mỗi 03 năm được đánh giá để tái chứng nhận.
- » LHC thực hiện đánh giá nội bộ định kỳ 02 lần/năm trên phạm vi toàn công ty. Ngoài ra, khi cần thiết áp dụng việc đánh giá không định kỳ phòng ban hoặc quá trình. Việc đánh giá này đảm bảo duy trì tính hiệu lực của hệ thống và nâng cao hiệu quả hoạt động.
- » HTQLCL-MT và hệ thống quản trị của LHC là một hệ thống thống nhất. Sự nhất quán của hệ thống quản lý tạo nên sự tinh gọn, linh hoạt và minh bạch.

### LHC duy trì chính sách chất lượng và môi trường như sau:

#### Chính sách chất lượng

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

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

#### Chính sách môi trường

Là một tổ chức có ý thức bảo vệ môi trường, LHC nhận thức được những tác động môi trường phát sinh từ các hoạt động tại LHC. 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:

- » Tuân thủ các yêu cầu pháp luật liên quan và yêu cầu khác.
- » 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.

- » 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.
- » Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua công tác đào tạo và tham gia các hoạt động vì môi trường.
- » 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.

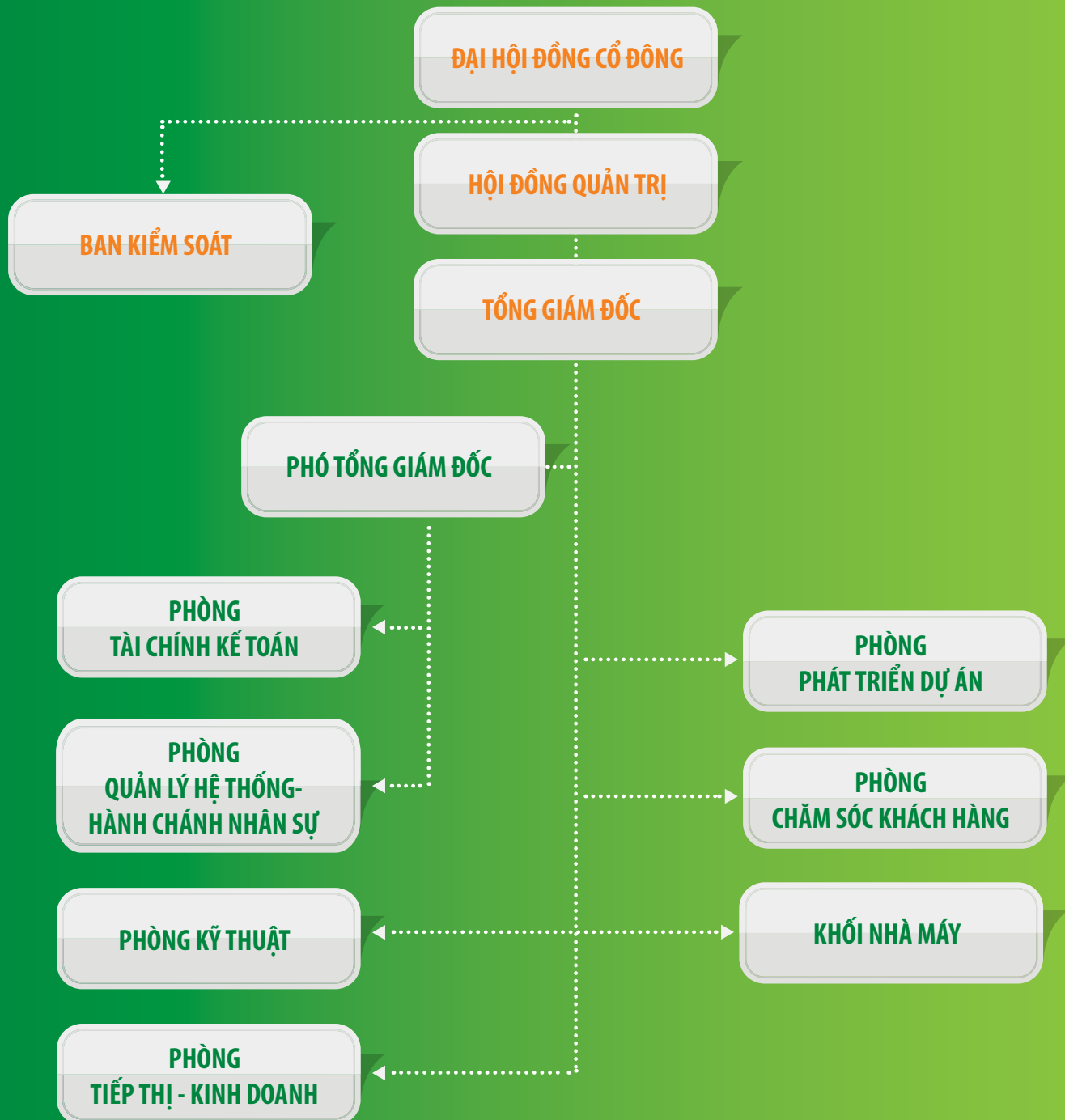
#### THẺ ĐIỂM CÂN BẰNG (BSC)

- » LHC triển khai áp dụng hệ thống Thẻ điểm cân bằng (BSC - Balanced Scorecard) từ năm 2008 để chuyển tầm nhìn và chiến lược của tổ chức thành những mục tiêu cụ thể, thước đo và những chỉ tiêu rõ ràng. Những thước đo của BSC thể hiện sự cân bằng giữa năm viễn cảnh: Tài chính, Khách hàng, Quy trình, Nhân sự và Nghiên cứu phát triển.
- » Từ chiến lược kinh doanh, công ty triển khai thành các chỉ tiêu (KPI - Key Performance Indicators) cụ thể cho mỗi năm. Các chỉ tiêu này được triển khai xuống các phòng ban để xây dựng chiến lược chức năng, KPI phòng ban và kế hoạch hành động của phòng ban.
- » Định kỳ 06 tháng, KPI được triển khai và thiết lập cho mỗi nhân viên của từng phòng ban, việc này được xem là đăng ký thành tích của từng cá nhân với công ty. Vào cuối mỗi 06 tháng, các cá nhân đã đăng ký thành tích đánh giá và báo cáo thành tích đạt được, tức kết quả thực hiện các KPI cá nhân. Thành tích đạt được của mỗi cá nhân là một trong những căn cứ để công ty trả lương thành tích.

Việc liên tục cải tiến và nâng cao hiệu quả áp dụng BSC tại LHC đã đưa hệ thống này trở thành một Hệ thống quản lý chiến lược, và thống nhất với hệ thống quản lý chất lượng – môi trường của công ty.

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC, SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## THỐNG KÊ NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

### Tái cấu trúc bộ máy nhân sự

Trong năm 2013 khi đối diện với các khó khăn từ bên ngoài. Với mong muốn giúp cho các bộ phận hoạt động chuyên sâu và hiệu quả hơn trong công tác quản lý, LHC đã thực hiện chính sách tiết giảm chi phí, tinh gọn bộ máy và sắp xếp lại công việc theo hướng đa nhiệm.

- » Chuyển Bộ phận kinh doanh khu dân cư từ phòng Phát Triển Kinh Doanh sang phòng Tiếp Thị Kinh Doanh.
- » Sáp nhập phòng Phát Triển Kinh Doanh vào phòng Chăm Sóc Khách Hàng
- » Sáp nhập 2 phòng Hành Chính Nhân Sự và phòng Quản lý Hệ Thống thành phòng Quản lý hệ thống - Hành Chánh Nhân Sự

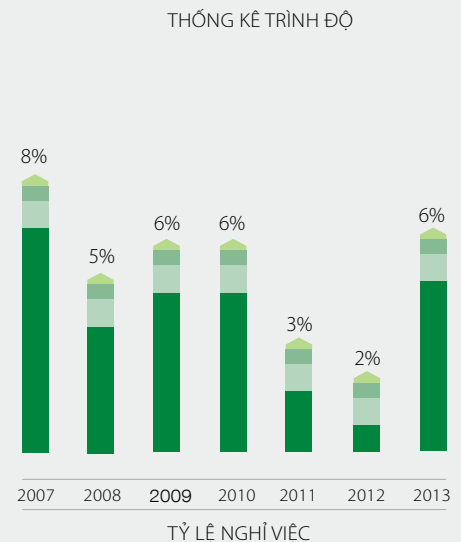
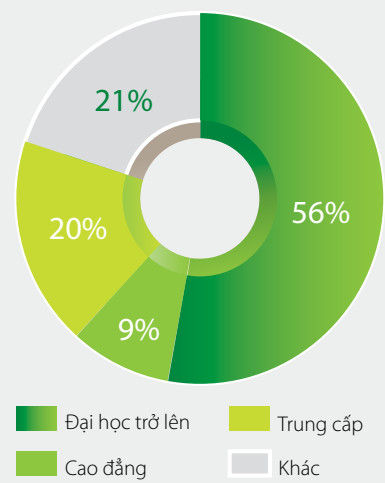
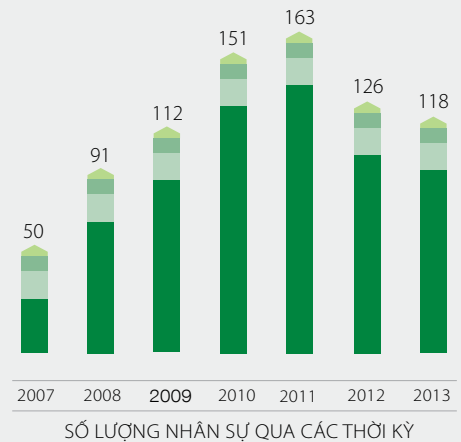
### Hoạt động đào tạo

- » Để nâng cao kỹ năng về nghi thức giao tế xã hội và chăm sóc khách hàng, LHC đã tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng giao tế và chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp dành cho các nhân viên khối Kinh doanh và CSKH nhằm hướng tới mục tiêu là KCN cung cấp giá trị dịch vụ tốt nhất.
- » Có được một đội ngũ kế thừa là điều rất quan trọng trong mỗi tổ chức, hiểu được điều này, tháng 7/2013 phòng HCNS cũng đã thực hiện chương trình đào tạo dài hạn bồi dưỡng kiến thức cho các nhân sự kế thừa thông qua lớp học Quản trị viên tập sự. 17 học viên của lớp đã được đào tạo các kiến thức và kỹ năng về quản lý như các môn học: Lập thực hiện kế hoạch, quản lý chất lượng, kỹ năng quản lý thời gian, kỹ năng đánh giá công việc, ủy thác và giải quyết công việc ... Sau quá trình đào tạo lớp học cũng đã lựa chọn ra 15 học viên ưu tú để sẵn sàng kế thừa hàng ngũ lãnh đạo cấp trung.

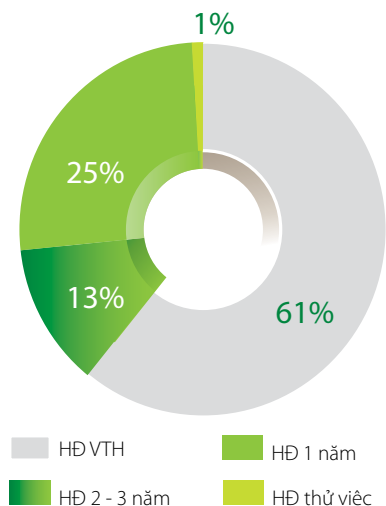
### Hoạt động thu hút - tuyển dụng

Theo báo cáo thống kê trình độ năm 2013, CB-CNV làm việc tại LHC phần lớn trình độ từ đại học trở lên và hiện đang sinh sống tại Tp. HCM.

Các chương trình tuyển dụng đều tập trung cho việc thu hút các nhân sự có kinh nghiệm làm việc tại Nhật (bao gồm cả người nước ngoài) nhằm mục đích phục vụ khối khách hàng Nhật là đối tượng mà hiện nay đang được đánh giá là nhà đầu tư tiềm năng lớn nhất tại Việt Nam nói chung và KCN Long Hậu nói riêng.



TỶ LỆ CÁC LOẠI HĐLĐ



### Chính sách nhân sự

Phòng HCNS đã tổ chức các chương trình lớn như Team Building kỉ niệm thành lập Công ty chủ đề: "Thấu hiểu và sẻ chia". Chương trình này giúp toàn thể nhân viên gia tăng tinh thần đội nhóm, đoàn kết tập thể và thấu hiểu được những khó khăn nhất định của tổ chức, có thể hỗ trợ và sẻ chia những khó khăn để cùng nhau thực hiện mục tiêu chung.

Phần lớn nhân sự đang làm việc có thâm niên trên 3 năm, tỷ lệ nhân viên có hợp đồng vô thời hạn chiếm phần lớn phản ánh mức độ kinh nghiệm, lành nghề của lực lượng nhân sự hiện tại.

Việc chi trả lương được thực hiện theo phương pháp 3P (position - vị trí; person - con người; performance - hiệu quả) nên bảo đảm được tính công bằng trên phạm vi toàn công ty, ngoài ra việc tham khảo kết quả khảo lương trên thị trường giúp cho mức lương công ty chi trả hợp lý, phù hợp với tình hình nội bộ cũng như thị trường lao động.

### Hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Hệ thống tôn chỉ được giữ vững, các giá trị cốt lõi tiếp tục được CB-CNV thể hiện trong công việc hằng ngày.

Các hoạt động xây dựng VHDN tập trung vào giá trị hợp tác nhằm giúp nhân viên khi xây dựng thực hiện kế hoạch hành động đều cùng thống nhất giải pháp, cùng phối hợp thực hiện và cùng chia sẻ thành quả.

Trong mỗi tổ chức, mỗi doanh nghiệp, việc hình thành đội nhóm là một việc làm hết sức cần thiết và quan trọng. Qua đó phát huy được tối đa điểm mạnh của từng cá nhân hợp nhất thành đội ngũ chuyên nghiệp và hiệu quả. Năm 2013 chương trình VHDN có hướng đi mới, thay vì đi ngay vào thay đổi hành vi nhân viên, Ban VHDN đã tổ chức các chương trình giúp CB-CNV thay đổi về nhận thức bản thân, gia tăng tinh thần đội nhóm tăng cường sự hợp tác, hiểu và gần nhau hơn. Các chương trình do Ban Văn Hóa Doanh Nghiệp tổ chức như: Chia sẻ điều hay, Happy Day, Hội Thao....đều mang lại các giá trị cuộc sống từ đó nhân viên có khả năng cân bằng công việc đặc biệt là giúp nhân viên có được những ngày thật vui vẻ và ý nghĩa sau những giờ làm việc căng thẳng.





## NHỮNG THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CHỦ CHỐT



Ông **NGUYỄN VIỆT DŨNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1971

Trình độ: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

1994 - 1999: Trưởng phòng KD Cty Du lịch Thanh Niên

2001 - 2003: Công tác Liên Hiệp HTX TM TP siêu thị Thăng Lợi

2003 - 2004: Phó Giám đốc Cty TNHH Sài Gòn - Cần Thơ

2007 - 2008: Phó Giám đốc Cty TNHH SG Coop Phú Lâm

2009 - 2011: Giám đốc DA Trung tâm đào tạo Cty CP Long Hậu

05/2011 - 2012: Trợ lý TGD Cty CP KCN Hiệp Phước

10/2012 - 04/2013: Phó Tổng giám đốc - Công ty CP Long Hậu

04/2013 - nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty CP Long Hậu



Ông **TRẦN HỒNG SƠN**

Tổng giám đốc

Năm sinh: 1976

Trình độ: Thạc sĩ quy hoạch

2000 - 2009: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh

Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường

2009 - 02/2012: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

3/2012 - nay: Tổng giám đốc Công ty CP Long Hậu



Bà **PHẠM THỊ NHƯ ANH**

Phó Tổng giám đốc

Năm sinh: 1967

Trình độ:

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – năm 2000

Cử nhân KH – CNTT- năm 1996

Cử nhân kinh tế - năm 1988

1996 - 2005: Phó GD BQL dự án Vùng bổ sung phía Nam, Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2000 - 2011: Trưởng Ban kiểm soát, thành viên BKS Công ty CP Khu Công nghiệp Phong Phú

2007 - 2011: Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu

2011 - 2012: Ủy viên Hội đồng quản trị & Đại diện lãnh đạo Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2013 - nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu





# HỢP TÁC

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Báo cáo của Hội đồng quản trị

32

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

38



## 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 NGHỊ QUYẾT VÀ QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2013, thông qua các kỳ họp, HĐQT đã đưa ra các nghị quyết và quyết định về kế hoạch hoạt động theo từng giai đoạn. Cụ thể như sau:

Trong Quý 1/2013 Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp:

- » Phiên họp ngày 17/1/2013
- » Phiên họp ngày 13/3/2013

### CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC BAN HÀNH:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2013/NQ-LHC-HĐQT	14/03/2013	Bổ nhiệm Bà Phạm Thị Như Anh đảm nhận thành viên HĐQT
2	02/2013/NQ-LHC-HĐQT	14/03/2013	Bổ nhiệm Bà Phạm Thị Như Anh là Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng
3	03/2013/NQ-LHC-HĐQT	22/03/2013	Thống nhất thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên
4	01/2013/QĐ-LHC-HĐQT	22/03/2013	Bổ nhiệm Bà Phạm Thị Như Anh làm PTGD kiêm kế toán trưởng

Trong Quý 2/2013 Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp:

- » Phiên họp ngày 02/4/2013
- » Phiên họp ngày 22/4/2013
- » Phiên họp ngày 03/6/2013



### CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC BAN HÀNH:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	04/2013/NQ-LHC-HĐQT	03/04/2013	Thống nhất quan hệ tín dụng với NHCTVN với mục đích bổ sung vốn lưu động, ủy quyền ông Trần Hồng Sơn thực hiện các giao dịch, ký kết các hợp đồng với NHCTVN
2	05/2013/NQ-LHC-HĐQT	12/04/2013	Thống nhất nội dung trình bày tại ĐHĐCĐ
3	06/2013/NQ-LHC-HĐQT	17/04/2013	Tái cấu trúc tài chính; vay 191,7 tỷ tại BIDV
4	07/2013/NQ-LHC-HĐQT	24/04/2013	Bầu Ông Nguyễn Việt Dũng giữ chức Chủ tịch HĐQT
5	08/2013/NQ-LHC-HĐQT	25/04/2013	Miễn nhiệm chức vụ PTGD của Ông Nguyễn Việt Dũng
6	02/2013/QĐ-LHC-HĐQT	03/06/2013	Liên quan đến các giao dịch ngân hàng
7	03/2013/QĐ-LHC-HĐQT	13/06/2013	Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà xưởng xây sẵn lô B – giai đoạn mở rộng
8	04/2013/QĐ-LHC-HĐQT	13/06/2013	Quy chế người đại diện tại các doanh nghiệp do công ty cổ phần Long Hậu đầu tư
9	05/2013/QĐ-LHC-HĐQT	21/06/2013	Ông Nguyễn Việt Dũng giữ chức chủ tịch chuyên trách

Trong Quý 3/2013 Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp:

- » Phiên họp ngày 22/7/2013
- » Phiên họp ngày 31/7/2013
- » Phiên họp ngày 12/9/2013





**CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC BAN HÀNH:**

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	09/2013/NQ-LHC-HĐQT	01/07/2013	Cử nhân sự tham gia HĐQT và BKS các công ty liên kết
2	10/2013/NQ-LHC-HĐQT	09/08/2013	Xây dựng sơ đồ cơ cấu tổ chức 2013
3	11/2013/NQ-LHC-HĐQT	26/08/2013	Thống nhất chủ trương cho đầu tư xây dựng Dự án chuyển đổi Khu chung cư nhà ở Chuyên gia sang phân lô đất nền Khu Dân cư tái định cư Long Hậu
4	06/2013/QĐ-LHC-HĐQT	16/09/2013	Chuyển nhượng cổ phiếu công ty Vinh Tường
5	07/2013/QĐ-LHC-HĐQT	26/09/2013	Phê duyệt kế hoạch đầu thầu các gói thầu bổ sung khoản mục đầu tư năm 2013

Trong Quý 4/2013 Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp:

- » Phiên họp ngày 14/10/2013
- » Phiên họp ngày 06/11/2013
- » Phiên họp ngày 11/12/2013

**CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC BAN HÀNH:**

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	12/2013/NQ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Báo cáo Kết quả đầu tư kinh doanh 9 tháng 2013
2	08/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Phê duyệt kế hoạch đầu thầu phân công chuẩn bị đầu tư Dự án chuyển đổi Khu chung cư nhà ở Chuyên gia sang phân lô đất nền Khu Dân cư tái định cư Long Hậu
3	09/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Phê duyệt bổ sung khoản mục đầu tư ngoài kế hoạch đầu tư năm 2013
4	10/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Thu hẹp quy mô hoạt động của Phòng khám Đa khoa Công ty Cổ phần Long Hậu
5	11/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Phê duyệt bán khu đất R và S của Khu Công nghiệp Long Hậu
6	12/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Bổ sung hạn mức tín dụng ngắn hạn tại BIDV
7	13/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Phê duyệt chính sách cho thuê với công ty Kanto Nylon
8	14/2013/QĐ-LHC-HĐQT	18/11/2013	Phê duyệt bổ sung khoản mục đầu tư ngoài kế hoạch đầu tư 2013 – lần 2
9	15/2013/QĐ-LHC-HĐQT	19/11/2013	Phê duyệt chủ trương chuyển đổi phương án kinh doanh dự án khối nhà lưu trú công nhân 5 tầng KCN Long Hậu
10	16/2013/QĐ-LHC-HĐQT	02/12/2013	Thu hẹp quy mô hoạt động của Phòng khám đa khoa Công ty cổ phần Long Hậu
11	13/2013/NQ-LHC-HĐQT	26/12/2013	Thoái vốn tại Bourbon An Hòa
12	14/2013/NQ-LHC-HĐQT	27/12/2013	Các vấn đề về đầu tư kinh doanh tại kỳ họp 14/10/2013
13	17/2013/QĐ-LHC-HĐQT	27/12/2013	Đưa nhà xưởng xây sẵn khu B – giai đoạn mở rộng vào kinh doanh

## CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	Số lượng CP sở hữu			Tỷ lệ sở hữu CP
		Tự do chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng	Tổng cộng	
I	Cổ đông Nhà nước				
II	Cổ đông nội bộ				
III	Cổ đông trong nước				
	Cá nhân	2.045.609		2.045.609	7,85%
	Tổ chức	19.344.807		19.344.807	74,21%
IV	Cổ đông nước ngoài				
	Cá nhân	40.206		40.206	0,15%
	Tổ chức	4.637.511		4.637.511	17,79%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>26.068.133</b>		<b>26.068.133</b>	<b>100%</b>

### THỐNG KÊ CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	11.855.409	45,6%
2	Jaccar Holdings	4.444.687	17,1%
3	Công ty CP Việt Âu	3.302.014	12,7%
4	Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	2.600.000	10%

Tổng vốn điều lệ của Công ty đến 31/12/2013 là: 260.826.270.000 đồng, trong đó:

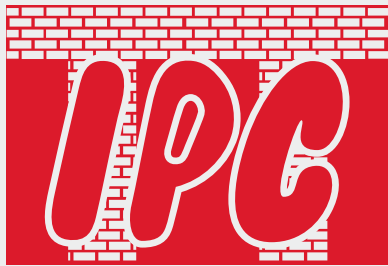
Cổ đông	Tỷ lệ	Số lượng cổ phần
Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC)	45,6%	11.855.409
Jaccar Holdings	17,1%	4.444.687
Công ty Cổ phần Việt Âu	12,7%	3.302.014
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (Sadeco)	10,0%	2.600.000
Cổ đông khác	14,6%	3.880.517
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>26.082.627</b>

#### CỔ PHIẾU CÁC CÁ NHÂN CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Tên thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>		
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	9.514
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên HĐQT	5.187
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên HĐQT	5.187
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	-
Bà Nguyễn Thị Bích Nga	Thành viên HĐQT	650
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>		
Ông Phùng Đức Trí	Trưởng BKS	
Bà Dương Thị Huyền Trâm	Thành viên BKS	
Ông Khổng Văn Minh	Thành viên BKS	-
<b>BAN ĐIỀU HÀNH</b>		
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng giám đốc	-
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó tổng giám đốc	5.187

#### 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.



Viet Au Corporation



## SƠ NÉT VỀ CÁC CỔ ĐÔNG CHÍNH CỦA LHC

### Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận

Ngày thành lập: 24/10/1989

Địa chỉ: 1489 Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

Website: [www.ttipc.vn](http://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 hoá).
- » Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.

### Jaccar Holdings

Ngày thành lập: 14/10/2004

Địa chỉ: 81-85 Hàm Nghi, lầu 16, Q. 1, Tp. HCM

Website: [www.jaccar.net](http://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. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.

### 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](http://www.vietaucorp.com)

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 cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn

Ngày thành lập: 21/06/1994

Địa chỉ: 29/1 Nguyễn Bình Khiêm, Q. 1, Tp. HCM

Website: [www.sadeco.com.vn](http://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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐẦU TƯ KINH DOANH 2013



### KẾT QUẢ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Chỉ tiêu	KH 2013	TH 2013	TH2013/ KH2013	Ghi chú
A	Doanh thu	367.648	290.347	79%	
B	Giá vốn	149.600	97.899	65%	
C	Chi phí hoạt động	52.697	42.506	81%	
D	Lợi nhuận sau thuế	78.952	24.191	31%	
E	Đầu tư	61.334	25.736	42%	



## CHI TIẾT DOANH THU

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	KH 2013	TH 2013	TH 2013/ KH 2013
Doanh thu cho thuê lại đất	252.000	181.362	72%
Khu dân cư mới điều chỉnh	30.000		
KDC cũ	16.240	15.907	98%
NXXS + cho thuê mặt bằng	36.644	38.014	104%
Dịch vụ NXXS - điện	4.046	6.431	159%
KLT	6.821	5.732	84%
PKĐK	2.094	807	39%
NMN - NĐC	12.169	11.418	94%
XLNT - Sau XL	2.984	5.032	169%
Duy tu CSHT	4.650	3.843	83%
Doanh thu tài chính	-	9.900	
Doanh thu khác (thanh lý tài sản, đất ngoài dự án, phạt hợp đồng...)		1.035	
Thu nhập khác		10.866	
<b>Cộng</b>	<b>367.648</b>	<b>290.347</b>	<b>79%</b>
Giảm trừ doanh thu		(29.045)	
<b>Tổng cộng</b>	<b>367.648</b>	<b>261.302</b>	<b>71%</b>

## CHI TIẾT ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Dự án	KH 2013	TH 2013	TH 2013/ KH 2013 (%)
1	KCN LH hiện hữu	898	549	61%
2	KCN LH mở rộng	1.716	2.742	160%
3	Khu dân cư	14.964	354	2%
4	Khu lưu trú	1.702	9	1%
5	Nhà xưởng xây sẵn – GĐMR	35.928	21.153	59%
6	Nhà điều hành	-	745	
7	Dự án Long Hậu 3 (132ha)	2.200		0%
8	Dự án Long Hậu MR – Tiểu Khu A + Khu TĐC Phước Lại	2.212	-	0%
9	Tuyến điện 110kV	483	54	11%
10	Nhà máy nước Long Hậu 2	2.094	130	6%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>62.197</b>	<b>25.736</b>	<b>41%</b>

## TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

### DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI: KHU ĐÔ THỊ - CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3



#### Dự án thành phần - KCN LONG HẬU MỞ RỘNG - TIỂU KHU A

##### THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

Tên gọi: Khu công nghiệp Long Hậu Mở Rộng - tiểu khu A

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Long Hậu

Tổng vốn đầu tư: 2.685 tỷ đồng

(chưa bao gồm đường Long Hậu - Tân Tập)

Quy mô dự án: 363 ha

##### TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ

Đã được thỏa thuận chủ trương chính thức 120ha/363 ha, phần còn lại đang chờ UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất.

Đã đo đạc địa hình, địa chính.

Đang hoàn thiện đồ án quy hoạch 1/2000 chờ phê duyệt chính thức.

Mục đích thành lập dự án:

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

#### Dự án thành phần - KHU DÂN CƯ - TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỚC LẠY

##### THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

Tên gọi: Khu dân cư - tái định cư Phước Lậy

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Long Hậu

Tổng vốn đầu tư: 782 tỷ đồng (chưa bao gồm đường Long Hậu - Tân Tập)

Quy mô dự án: 97 ha

##### TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ

Đã được thỏa thuận chủ trương chính thức 40ha/97 ha, phần còn lại đang chờ UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất.

Đã đo đạc địa hình, địa chính.

Đã hoàn thiện và được phê duyệt chính thức đồ án quy hoạch 1/500

Đã hoàn thiện hồ sơ ĐTM, chờ phê duyệt chính thức.

Mục đích thành lập dự án:

Xây dựng khu đô thị văn minh, hiện đại, đảm bảo công tác tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị - công nghiệp Long Hậu 3 và phục vụ cho công nhân, chuyên gia trong Khu công nghiệp.

### Dự án thành phần - NHÀ MÁY NƯỚC LONG HẬU 3

THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

Công suất: 20.000 m<sup>3</sup> /ngày đêm

Tổng vốn đầu tư: 220 tỷ đồng vốn chủ đầu tư

STT	Hạng mục	Tình trạng
1	Khảo sát địa hình cho toàn dự án	Hoàn tất đã nghiệm thu bàn giao
2	Nghiên cứu tiền khả thi	Hoàn tất tháng 01/2011
3	Mua đất chuẩn bị khoan khảo sát tại 6 vị trí giếng khoan	Hoàn tất

### DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC ĐANG TRIỂN KHAI: KCN LONG HẬU 3

#### Khu công nghiệp LONG HẬU 3

THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

Tên gọi: Khu công nghiệp Long Hậu 3

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Long Hậu

Tổng vốn đầu tư: 1.091 tỷ đồng

Quy mô dự án: 132 ha

TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ

Vị trí xin chủ trương tiếp nhận để mở rộng KCN Long Hậu, diện tích khoảng 132 ha, bao gồm:

- » Khu công nghiệp: 113,5 ha
- » Khu tái định cư: 18,5 ha
- » Đã được TTCP cho phép điều chỉnh quy hoạch KCN tại vị trí liền kề KCN Long Hậu.
- » Đã được UBND tỉnh Long An thỏa thuận chủ



trương đầu tư tháng 03/2014.

Mục đích thành lập dự án:

Mở rộng dự án khu công nghiệp Long Hậu sang vị trí kế cận, thuận lợi trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo động lực phát triển công nghiệp cho huyện Cần Giuộc nói riêng và tỉnh Long An nói chung.

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

### Kế hoạch tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Chỉ tiêu	KH 2013	TH 2013	KH 2014	KH 2014/ TH 2013 (%)
A	Doanh thu	367.648	290.347	294.576	101,5%
B	Giá vốn	149.600	97.899	126.378	129%
C	Chi phí hoạt động	52.697	42.506	44.859	105,5%
D	Lợi nhuận sau thuế	78.952	24.191	21.906	90,6%
E	Đầu tư	61.334	25.736	90.907	353%

### Chi tiết kế hoạch doanh thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	KH 2013	TH 2013	KH 2014	KH 2014/ TH 2013 (%)
Doanh thu cho thuê lại đất	252.000	181.362	199.500	110%
Khu dân cư mới điều chỉnh	30.000		22.000	-
KDC cũ	16.240	15.907	2.000	12,57%
NXXS + cho thuê mặt bằng	36.644	38.014	39.000	102,6%
Dịch vụ NXXS - điện	4.046	6.431	5.750	89,4%
KLT	6.821	5.732	6.000	104,7%
PKĐK	2.094	807	550	68,2%
NMN - NĐC	12.169	11.418	12.000	105%
XLNT - Sau XL	2.984	5.032	3.700	73,5%
Duy tu CSHT	4.650	3.843	3.900	101,5%
Doanh thu tài chính	-	9.900		
Doanh thu khác (thanh lý tài sản, đất ngoài dự án, phạt hợp đồng...)		1.035	176	17%
Thu nhập khác		10.866		
<b>Cộng</b>	<b>367.648</b>	<b>290.347</b>	<b>294.576</b>	<b>101,5%</b>
Giảm trừ doanh thu		(29.045)		
<b>Tổng cộng</b>	<b>367.648</b>	<b>261.302</b>	<b>294.576</b>	<b>112,7%</b>



## Chi tiết đầu tư – xây dựng

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Danh mục đầu tư	KH 2014	KH 2014	
			6 Tháng đầu	6 Tháng cuối
1	KCN LH hiện hữu	5.001	2.500,5	2.500,5
2	KCN LH mở rộng	6.448	3.224	3.224
3	KDC LH	10.637	5.318,5	5.318,5
4	KLT	16.634	8.317	8.317
5	Dự án NXXS - GĐMR	8.987	4.493,5	4.493,5
6	Dự án Long Hậu 3	12.200	200	12.000
7	Nhà máy XLNT - GD2	31.000	-	31.000
	<b>Tổng đầu tư</b>	<b>90.907</b>	<b>24.053,5</b>	<b>66.853,5</b>









# TRÁCH NHIỆM

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

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thông tin liên quan đến HĐQT, BKS

Thông tin quyền lợi, thù lao của HĐQT, BKS

Thay đổi vốn cổ đông và tình hình giao dịch cổ phiếu LHG

46

49

50

## THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN HĐQT, BKS

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“BAN LÃNH ĐẠO  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
LONG HẬU LUÔN SÁNG  
SUỐT TRONG CÁCH  
VẠCH ĐỊNH ĐƯỜNG  
LỐI, KẾ HOẠCH, QUYẾT  
TÂM ĐƯA CON THUYỀN  
LONG HẬU ĐẾN BẾN  
THÀNH CÔNG.”



Ông **NGUYỄN VIỆT DŨNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1971

Trình độ: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

1994 - 1999: Trưởng phòng KD Cty Du lịch Thanh Niên

2001 - 2003: Công tác Liên Hiệp HTX TM TP siêu thị Thăng Lợi

2003 - 2004: Phó Giám đốc Cty TNHH Sài Gòn - Cần Thơ

2007 - 2008: Phó Giám đốc Cty TNHH SG Coop Phú Lâm

2009 - 2011: Giám đốc DA Trung tâm đào tạo Cty CP Long Hậu

05/2011 - 2012: Trợ lý TGD Cty CP KCN Hiệp Phước

10/2012 - 04/2013: Phó Tổng giám đốc - Công ty CP Long Hậu

04/2013 - nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty CP Long Hậu



Bà **VÕ THỊ HUYỀN LAN**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1971

Trình độ:

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại trường HECC (Pháp)

Cử nhân KH - CNTT - năm 1996

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)

2006 - nay: Tổng giám đốc Quỹ đầu tư Jaccar (Jaccar Holdings)



**Ông TRẦN HỒNG SƠN**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1976

Trình độ: Thạc sĩ quy hoạch

2000 - 2009: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh

Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường

2009 - 02/2012: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

3/2012 - nay: Tổng giám đốc Công ty CP Long Hậu



**Bà NGUYỄN THỊ BÍCH NGÀ**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1958

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

1979 - 1989: Kỹ sư Xây dựng, Công ty Xây Dựng số 8

1989 - 1994: Đội trưởng, Công ty Xây Dựng số 8

1994 - 2004: Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 1 - Công ty CP Đầu tư & Xây Dựng số 8

2005 - 2008: Trưởng phòng Đầu tư & Nghiên cứu phát triển - Công ty CP Đầu tư & Xây Dựng số 8

2008 - 3/2009: Giám đốc Kỹ thuật - Công ty CP Long Hậu

04/2009 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Việt Âu



**Bà PHẠM THỊ NHƯ ANH**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1967

Trình độ:

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh - năm 2000

Cử nhân KH - CNTT - năm 1996

Cử nhân kinh tế - năm 1988

1996 - 2005: Phó GD BQL dự án Vùng bổ sung phía Nam, Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2000 - 2011: Trưởng Ban kiểm soát, thành viên BKS Công ty CP Khu Công nghiệp Phong Phú

2007 - 2011: Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu

2011 - 2012: Ủy viên Hội đồng quản trị & Đại diện lãnh đạo Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2013 - nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu



## BAN KIỂM SOÁT



Ông **PHÙNG ĐỨC TRÍ**

Trưởng ban kiểm soát

Năm sinh: 1977

Trình độ: Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh

9/1999 - 8/2003: Chuyên viên Phòng Quản lý Sản xuất Kinh doanh, Ban Tài chính Quản trị Thành ủy.

8/2003 - 9/2005: Phó trưởng Phòng Ngân sách, Ban Tài chính Quản trị Thành ủy.

6/2007 - 9/2007: Phó trưởng Phòng Quản lý Sản xuất Kinh doanh, Ban Tài chính Quản trị Thành ủy.

2007 - 2009: Phó trưởng Phòng Kế toán Tài chính - Hội sở, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương

2009 - 10/2012: Phó phòng Kế hoạch đầu tư – Ban QL Khu Nam

01/2013 - nay: Q. Trưởng phòng Kế toán-Tài chính, Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.



Ông **KHỔNG VĂN MINH**

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1971

Trình độ: Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh

1993 - 1995: Kế toán Tổng hợp – Công ty cơ khí & dịch vụ tàu biển Vũng Tàu – TP HCM

1996 - 2001: Chuyên viên, Phó phòng kế hoạch nguồn vốn – Ngân hàng Đầu tư & Phát triển chi nhánh TP HCM

2001 - 2002: Trưởng phòng đầu tư – Công ty CP Công nghệ thông tin EIS –TP HCM

2003 - 2005: Chuyên viên đầu tư cao cấp – Công ty TNHH Manulife – Việt Nam

2006 - nay: Giám đốc Đầu tư – Jaccar Holdings



Bà **DƯƠNG THỊ HUYỀN TRÂM**

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1984

Trình độ: Cử nhân kinh tế

2004 - 2005: Nhân viên Kế toán tại UBND Phường 3, Quận 4

2006 - 2010: Nhân viên Kế toán tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – PGD Hàm Nghi

9/2010 - nay: Nhân viên Kế toán – Cty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - Thành viên BKS Công ty CP KCN Hiệp Phước



## THÔNG TIN QUYỀN LỢI, THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

### THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số lượng	Thù lao/ tháng	Thành tiền/năm
1	Chủ tịch HĐQT	1	8.000.000	96.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	5.000.000	240.000.000
3	Trưởng BKS	1	5.000.000	60.000.000
4	Thành viên BKS	2	4.000.000	96.000.000
5	Thư ký HĐQT	1	2.000.000	24.000.000
Tổng cộng				516.000.000



## THAY ĐỔI VỐN CỔ ĐÔNG

Nội dung	Số lượng cổ phiếu	Mệnh giá VNĐ	Ghi chú
Số đầu năm	26.082.627	260.826.270.000	
Số cổ phiếu phát hành thêm	0	0	
Mua cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ trong năm	0	0	
Số cuối năm	26.082.627	260.826.270.000	

## DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ PHIẾU LHG NĂM 2013

- » Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết: 26.082.627
- » Cổ phiếu quỹ: 14.494
- » Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.068.133

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH GIAO DỊCH CỔ PHIẾU LHG NĂM 2013

**12.000** ↑  
200 (1,69%)

Trần **12.600**  
Tham chiếu **11.800**  
Sàn **11.000**

Cao nhất **12.000**  
Thấp nhất **11.500**  
Khối lượng **42.860**

NN mua **0**  
NN bán **0**

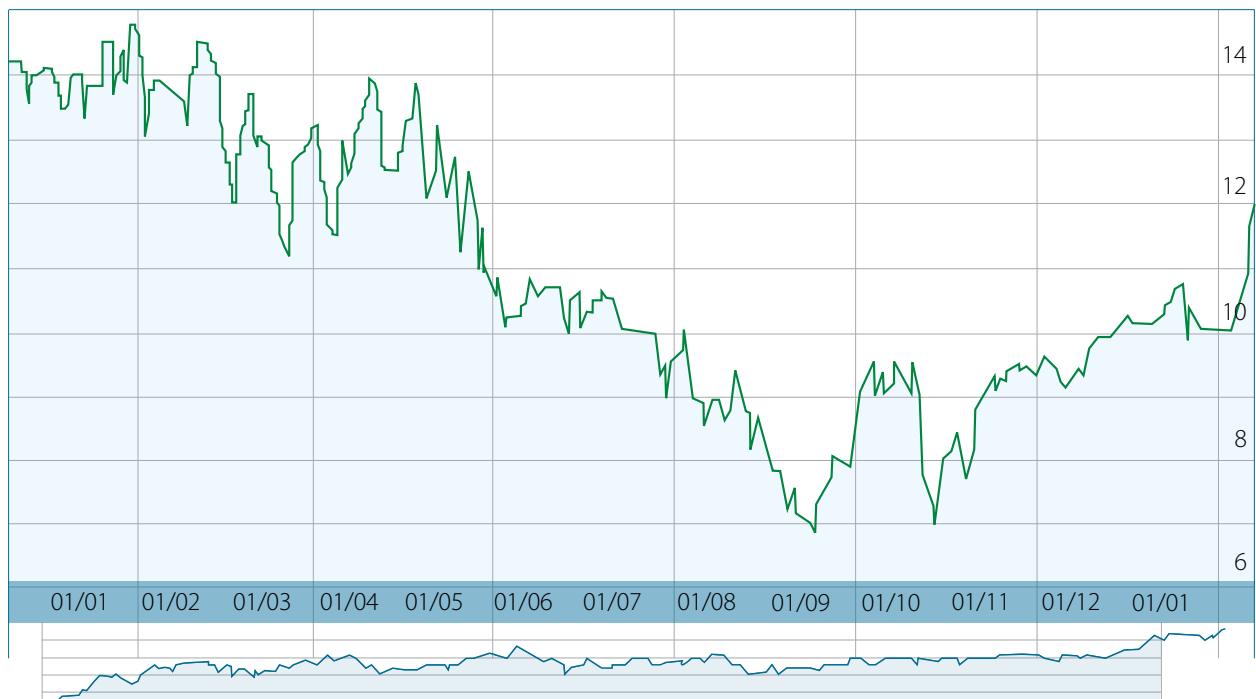
Zoom 5d 1m 3m 6m 1Y Max

Từ ngày: 20/12/2012 Đến ngày: 14/02/2014

**Relative Performance**  
 VN - Index: N/A  
 FPTS Composite: N/A

LHG: N/A  
 Xây dựng & Vật liệu xây dựng: N/A

LHG Adjusted: N/A



Từ ngày:

Đến ngày:

Giá: **10.700** VNĐ

Giá: **12.000** VNĐ

KLGD: **14.970** cp

KLGD: **42.860** cp

## KẾT QUẢ

Trong 248 ngày giao dịch

- » Biến động giá : **-700 (-5.51%)**
- » Giá cao nhất : **13.900 VNĐ (22/04/13)\***
- » Giá thấp nhất : **6.900 VNĐ (18/09/13)\***
- » KLGD/ ngày : **16.015** cp
- » KLGD nhiều nhất : **243.150 cp (12/11/13)\***
- » KLGD ít nhất : **10 cp (08/03/13)\***

Ghi chú: Dùng dữ liệu điều chỉnh; (\*) Lấy ngày gần nhất

## THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH NĂM 2013

Tổng số phiên	250
Tổng KL khớp	3.057.2990
Tổng GT khớp	26.735.141.000
Tổng KL đặt mua	6.572.810
Tổng KL đặt bán	5.973.160

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC

Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% (500 đồng/cổ phiếu). Tổng số tiền cổ tức chi trả là: 12.910.626.200 đồng.

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU LHG NĂM 2013

Năm 2013 LHG không phát hành trái phiếu.







# MINH BẠCH



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của HĐQT	54
Báo cáo kiểm toán độc lập	56
Bảng cân đối kế toán	58
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	62
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	63
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	65



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Long Hậu (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	24 tháng 4 năm 2013	
Ông Bùi Văn Ảnh	Chủ tịch	26 tháng 5 năm 2006	24 tháng 4 năm 2013
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	21 tháng 4 năm 2007	
Bà Nguyễn Thị Bích Nga	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	14 tháng 3 năm 2013	

### BAN KIỂM SOÁT

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phùng Đức Trí	Trưởng ban	23 tháng 4 năm 2013	
Bà Trần Mỹ Xuân	Trưởng ban	21 tháng 4 năm 2007	23 tháng 4 năm 2013
Ông Khổng Văn Minh	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Dương Thị Huyền Trâm	Thành viên	23 tháng 4 năm 2013	
Ông Tô Hữu Duy	Thành viên	21 tháng 4 năm 2007	23 tháng 4 năm 2013

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	02 tháng 3 năm 2012	
Ông Nguyễn Bá Tùng	Phó Tổng Giám đốc	12 tháng 11 năm 2007	22 tháng 11 năm 2013
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	14 tháng 3 năm 2013	
Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	27 tháng 8 năm 2012	25 tháng 4 năm 2013

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- » Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- » Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- » Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu có thể được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- » Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- » Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản

ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận với Hội đồng quản trị rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

## PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm, các báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt và đại diện cho Hội Đồng Quản Trị.



Chủ tịch  
NGUYỄN VIỆT DŨNG  
Ngày 27 tháng 3 năm 2014

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### **Kính gửi : CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Long Hậu, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

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

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết

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

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

#### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã trình bày ở Mục V.10 thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa với giá trị là 125.000.000.000 đồng tương ứng với 12.500.000 cổ phần, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này theo Giấy chứng nhận ngày 9 tháng 01 năm 2014. Căn cứ theo giá chuyển nhượng của khoản đầu tư này, thì khoản đầu tư vào công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng thêm một khoản là 33.340.673.802 đồng. Trong năm tài chính 2013, Công ty chưa trích lập dự phòng thêm đối với khoản đầu tư này. Nếu trong năm 2013 Công ty trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này thì chi phí tài chính của Công ty sẽ tăng thêm 33.340.673.802 đồng đồng thời lợi nhuận và tài sản thuần sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Như đã trình bày ở Mục V.10 phần thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen là 20.000.000.000 đồng. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2012 của Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng là 18.660.864.738 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này. Nếu trong năm 2013 Công ty trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này thì chi phí tài chính của Công ty sẽ tăng thêm 18.660.864.738 đồng đồng thời lợi nhuận và tài sản thuần sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Long Hậu tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



---

NGUYỄN LƯƠNG NHẬN  
Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0182-2013-042-1  
Thay mặt và đại diện cho  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM  
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 3 năm 2014

A blue ink signature of Lê Đình Huyền, consisting of a stylized cursive name followed by a horizontal line.

---

LÊ ĐÌNH HUYỀN  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1756-2013-042-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>823.654.123.897</b>	<b>806.202.403.384</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>56.22.283.936</b>	<b>27.305.186.075</b>
1. Tiền	111		46.221.283.936	18.546.493.561
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	8.758.692.514
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.043.278.743</b>	<b>2.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.043.278.743	2.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.02</b>	<b>442.044.068.349</b>	<b>423.175.160.911</b>
1. Phải thu khách hàng	131		422.035.540.473	395.747.929.551
2. Trả trước cho người bán	132		3.600.403.559	4.003.823.390
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138		16.408.124.317	23.423.407.970
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.03</b>	<b>320.622.870.880</b>	<b>350.930.692.799</b>
1. Hàng tồn kho	141		320.622.870.880	350.930.692.799
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.722.621.989</b>	<b>2.791.363.599</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	2.011.412.067	1.409.124.426
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		174.214.416	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		536.995.506	1.382.239.173
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>824.840.065.869</b>	<b>857.608.431.352</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.998.082.024</b>	<b>32.169.848.160</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211	V.05	9.998.082.024	32.169.848.160
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính



<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>139.511.397.146</b>	<b>118.540.244.078</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.06	60.759.100.526	66.322.624.762
- Nguyên giá	222		81.054.637.117	85.997.672.445
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.295.536.591)	(19.675.047.683)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.07	472.987.774	588.528.844
- Nguyên giá	228		1.232.089.480	1.194.514.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(759.101.706)	(605.986.052)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	78.279.308.846	51.629.090.472
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>312.684.365.066</b>	<b>331.834.679.575</b>
1. Nguyên giá	241		357.970.031.695	358.078.668.059
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(45.285.666.629)	(26.243.988.484)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>360.888.837.831</b>	<b>372.578.855.182</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		229.672.000.000	309.672.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		149.438.054.320	79.924.524.998
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(18.221.216.489)	(17.017.669.816)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.757.383.802</b>	<b>2.484.804.357</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1.757.383.802	2.484.804.357
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.648.494.189.766</b>	<b>1.663.810.834.736</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

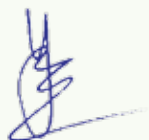
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>1.005.127.366.725</b>	<b>1.030.291.818.914</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>500.981.486.824</b>	<b>603.175.665.392</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	155.024.670.353	306.595.800.639
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	21.289.321.706	18.297.637.951
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	37.378.730.550	40.455.164.870
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	350.392.257	8.150.645.644
5. Phải trả người lao động	315		2.021.460.559	56.565.769
6. Chi phí phải trả	316	V.15	171.957.536.642	195.465.749.283
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	103.766.769.633	23.489.339.118
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	320	V.17	9.192.605.124	10.664.762.118
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>504.145.879.901</b>	<b>427.116.153.522</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	21.502.159.341	18.267.007.840
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	259.197.652.985	209.468.613.238
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.20	223.446.067.575	199.209.762.944
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	170.769.500
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>643.366.823.041</b>	<b>633.519.015.822</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>643.366.823.041</b>	<b>633.519.015.822</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		260.826.270.000	260.826.270.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(144.940.000)	(144.940.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		51.598.564.297	51.598.564.297
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.487.619.806	24.317.482.558
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		304.599.308.938	296.921.638.967
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.648.494.189.766</b>	<b>1.663.810.834.736</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****31/12/2013 01/01/2013**

1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gửi		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại	USD	33.372,88	16.461,90
	EUR	104,72	109,59
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	269.580.972.673	295.162.489.182
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	03		29.044.768.200	36.089.919.553
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		240.536.204.473	259.072.569.629
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	97.899.344.576	120.738.346.598
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		142.636.859.897	138.334.223.031
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	9.899.738.369	37.887.253.130
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	60.908.600.331	58.994.953.437
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		51.385.534.671	56.755.246.749
8 Chi phí bán hàng	24	VI.05	8.128.287.075	28.497.747.663
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	34.378.126.725	30.385.408.718
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.121.584.135	58.343.366.343
11 Thu nhập khác	31	VI.07	10.865.694.094	8.251.837.308
12 Chi phí khác	32	VI.08	8.897.303.976	1.142.433.307
13 Lợi nhuận khác	40		1.968.390.118	7.109.404.001
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.089.974.253	65.452.770.344
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.09	2.662.466.554	2.578.150.946
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		24.236.304.631	9.683.082.585
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.191.203.068	53.191.536.813
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	928	2.042

Nguyễn Tấn Phong  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>51.089.974.253</b>	<b>65.452.770.343</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	25.316.746.901	23.963.398.013
Các khoản dự phòng	03	1.203.546.673	1.921.840.673
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	11.033.954	(9.788.791.846)
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	314.112.106	(8.701.134.046)
Chi phí lãi vay	06	51.385.534.671	56.755.246.749
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>129.320.948.558</b>	<b>129.603.329.886</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(6.916.665.386)	74.802.254.837
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	30.307.821.919	46.606.325.033
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	84.653.859.525	(90.265.669.744)
<b>(Tăng)/giảm chi phí trả trước</b>	<b>12</b>	<b>2.795.018.798</b>	<b>(753.729.289)</b>
Tiền lãi vay đã trả	13	(84.269.988.025)	(58.698.338.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5.038.624.587)	(586.275.925)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5.939.480.759	2.851.295.461
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.382.541.870)	(7.572.894.041)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>152.409.309.691</b>	<b>95.986.297.589</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(31.839.380.441)	(24.661.782.981)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	4.027.272.728	-
Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-	(2.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	7.871.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	2.644.624.263	1.538.745.492
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(17.296.483.450)</b>	<b>(25.123.037.489)</b>

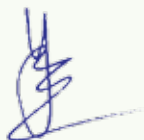


# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	870.030.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu và mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	235.351.251.510	54.638.256.530
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(328.693.582.644)	(160.934.111.713)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	(12.852.008.562)	(2.087.760.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(106.194.339.696)</b>	<b>(107.513.585.583)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>28.918.486.545</b>	<b>(36.650.325.483)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.305.186.075	63.976.344.259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	(2.388.684)	(20.832.701)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>56.221.283.936</b>	<b>27.305.186.075</b>



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

## I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Long Hậu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100727545 (số cũ là 5003000142) đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Long An cấp.

Ngoài ra, Công ty còn được cấp các Giấy chứng nhận đầu tư sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 ngày 01 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc được quyền phát triển khu công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 03 tháng 5 năm 2007.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 ngày 11 tháng 6 năm 2009 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc phát triển khu công nghiệp Long Hậu (giai đoạn mở rộng) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000156 ngày 03 tháng 7 năm 2009 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc xây dựng khu lưu trú 05 tầng bên trong Khu công nghiệp Long Hậu.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50121000141 ngày 07 tháng 8 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp về việc 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 các 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 ban hành quy định về việc quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

260.826.270.000 VND

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh từ ngày 23 tháng 3 năm 2010 với mã chứng khoán là LHG.

Số lao động tại ngày 31/12/2013 là: 118 người

Trụ sở hoạt động

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

Điện thoại : (84-8)37818929

Fax : (84-8)37818940

E-mail : lhc@longhau.com.vn

Mã số thuế : 1100727545

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 2. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì hoạt động chính của Công ty là:

- » Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- » Mua bán vật liệu xây dựng;
- » Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- » Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- » Giáo dục mầm non;
- » Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật);
- » Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi;
- » Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- » Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;
- » Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
  
- » Kinh doanh bán lẻ xăng dầu;
- » San lấp mặt bằng;
- » Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- » Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- » Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp;
- » Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ kê 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. Trồng cây lâu năm;
- » Kinh doanh dược phẩm. Sàn giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ.
- » Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo;
- » Dịch vụ khám chữa bệnh (hình thức phòng khám đa khoa);
- » Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường;
- » Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý.

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

## III. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

1. Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được Bộ tài chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006.
2. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.
3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

### 1. Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### 2. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được quy đổi theo tỷ giá theo tỷ giá mua vào bình quân của các Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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 không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

### 4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu là 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 – tái định cư:

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm: quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán hàng 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.

## 5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

### *Tài sản cố định*

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính 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.

### *Khấu hao tài sản cố định*

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị khác	03-05

## 6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng xây sẵn cho thuê	15
Khu lưu trú	25



## 7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

### Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao 10 năm.

### Quyền sáng chế:

Nguyên giá của quyền sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Quyền sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### Phần mềm máy tính:

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## 8. Tài sản thuê hoạt động

### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

## 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## 10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 11. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- + Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một số khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

## 12. Chi phí trả trước dài hạn

### *Chi phí phát hành trái phiếu*

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, phí bảo lãnh và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### *Chi phí sửa chữa*

Chi phí sửa chữa văn phòng, cải tạo hệ thống đường ống cấp nước và các chi phí sửa chữa khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**12. Chi phí trả trước dài hạn (tiếp theo)**

*Chi phí triển khai phần mềm:*

Chi phí triển khai phần mềm ERP được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

**14. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp**

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng ½ tháng lương bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt nam quản lý với tỷ lệ 0,1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn cũng được trích lập với tỷ lệ là 24%, 4,5%, 2% và 2% tương ứng tiền lương cơ bản của người lao động. Tỷ lệ 23% sẽ được đưa vào phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn trong kỳ; và 9,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

**15. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải trả ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 16. Nguồn vốn kinh doanh

### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu:*

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

### *Cổ phiếu quỹ:*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

## 17. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

## 18. Trích lập các quỹ

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế được phân phối
Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn...	5%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	3%

## 19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng:*

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đất đã được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và thanh toán tiền theo tiến độ của Hợp đồng.

### *Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng:*

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số VII.3

## 19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập (tiếp theo)

### *Tiền lãi:*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian, lãi suất thực tế từng kỳ và có khả năng thu hồi.

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia:*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

## 20. Thuế

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp:**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 501221000001 ngày 03 tháng 5 năm 2007 do Ban Quản Lý các khu công nghiệp Long An cấp, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập từ dự án và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập từ dự án.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## Thuế tài nguyên:

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước và được tính dựa vào sản lượng khai thác nước thô.

## Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

## 21. Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hay có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc đưa ra các chính sách tài chính và hoạt động của bên kia. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

## 22. Tài sản tài chính

### *Phân loại tài sản tài chính:*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

### *Các khoản cho vay và phải thu:*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán:*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính:*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## 23. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

## 23. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

### *Nợ phải trả tài chính:*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của các khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả cho người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

### *Công cụ vốn chủ sở hữu:*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

## 24. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và

Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## 25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền gửi ngân hàng	46.221.283.936	18.546.493.561
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	8.758.692.514
<b>Cộng</b>	<b>56.221.283.936</b>	<b>27.305.186.075</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 2. Các khoản phải thu ngắn hạn

		31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng	(2.1)	422.035.540.473	395.747.929.551
Trả trước người bán		3.600.403.559	4.003.823.390
Phải thu khác	(2.2)	16.408.124.317	23.423.407.970
<b>Cộng</b>		<b>442.044.068.349</b>	<b>423.175.160.911</b>
Dự phòng phải thu khó đòi		-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>442.044.068.349</b>	<b>423.175.160.911</b>

(2.1) Bao gồm:

		31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng cho thuê đất trong khu công nghiệp, nhà xưởng, khu dân cư		416.955.116.005	380.865.038.769
Phải thu khách hàng các dịch vụ khác		5.080.424.468	14.882.890.782
<b>Cộng</b>		<b>422.035.540.473</b>	<b>395.747.929.551</b>

(2.2) Bao gồm:

		31/12/2013	01/01/2013
Tiền đến bù đất		7.368.170.000	10.110.870.000
Bảo hiểm xã hội		85.717.867	168.590.470
Lãi cho vay		5.034.979.941	10.514.529.322
Thuế GTGT chưa đủ điều kiện khấu trừ		423.325.982	778.541.694
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen		245.454.545	245.454.545
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Phát Triển Nam Sài Gòn		418.169.250	418.169.250
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa		650.456.900	650.456.900
Lãi tiền vay trả trước		951.680.626	-
Tiền thanh lý quỹ đất phải thu		182.850.000	-
Thu hồi cổ phiếu		579.340.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		-	324.100.000
Các khoản phải thu khác		467.979.206	212.695.789
<b>Cộng</b>		<b>16.408.124.317</b>	<b>23.423.407.970</b>

### 3. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư	311.926.044.212	340.603.211.130
Hàng hóa bất động sản	8.696.826.668	10.327.481.669
Cộng	320.622.870.880	350.930.692.799
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>320.622.870.880</b>	<b>350.930.692.799</b>

(3.1) Bao gồm:

Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 1	59.157.592.997	
Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 2	189.490.771.342	
Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư	63.277.679.873	
<b>Cộng</b>	<b>311.926.044.212</b>	

### 4. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí công cụ, dụng cụ	169.233.097	354.214.736
Chi phí hoa hồng môi giới	1.842.178.970	1.054.909.690
<b>Cộng</b>	<b>2.011.412.067</b>	<b>1.409.124.426</b>

### 5. Phải thu dài hạn khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu dài hạn khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp	9.998.082.024	32.169.848.160

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
01/01/2013	62.856.296.089	5.038.220.063	16.310.462.508	1.792.693.785	85.997.672.445
Tăng	579.899.414	449.289.199	4.159.973.454	-	5.189.162.067
Giảm	(2.143.703.250)	(521.631.411)	(6.715.524.235)	(751.338.499)	(10.132.197.395)
<b>31/12/2013</b>	<b>61.292.492.253</b>	<b>4.965.877.851</b>	<b>13.754.911.727</b>	<b>1.041.355.286</b>	<b>81.054.637.117</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
01/01/2013	7.846.120.359	1.786.628.106	8.902.872.425	1.139.426.793	19.675.047.683
Tăng	3.420.009.426	683.093.316	1.774.678.945	175.632.141	6.053.413.828
Giảm	(1.474.805.708)	(45.146.714)	(3.505.328.867)	(407.643.631)	(5.432.924.920)
<b>31/12/2013</b>	<b>9.791.324.077</b>	<b>2.424.574.708</b>	<b>7.172.222.503</b>	<b>907.415.303</b>	<b>20.295.536.591</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
01/01/2013	55.010.175.730	3.251.591.957	7.407.590.083	653.266.992	66.322.624.762
<b>31/12/2013</b>	<b>51.501.168.176</b>	<b>2.541.303.143</b>	<b>6.582.689.224</b>	<b>133.939.983</b>	<b>60.759.100.526</b>

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng có nguyên giá là 2.640.400.719 VNĐ.

## 7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
01/01/2013	237.800.000	-	956.714.896	1.194.514.896
Tăng		181.818.182	898.402	182.716.584
Giảm		-	(145.142.000)	(145.142.000)
<b>31/12/2013</b>	<b>237.800.000</b>	<b>181.818.182</b>	<b>812.471.298</b>	<b>1.232.089.480</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
01/01/2013	83.296.062	-	522.689.990	605.986.052
Tăng	23.713.916	-	197.941.012	221.654.928
Giảm			(68.539.274)	(68.539.274)
<b>31/12/2013</b>	<b>107.009.978</b>	<b>-</b>	<b>652.091.728</b>	<b>759.101.706</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
01/01/2013	154.503.938	-	434.024.906	588.528.844
<b>31/12/2013</b>	<b>130.790.022</b>	<b>181.818.182</b>	<b>160.379.570</b>	<b>472.987.774</b>



8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
Hệ thống cung cấp nước	9.421.915.419	11.703.529.849
Dự án Long Hậu 3	43.082.700.563	38.368.021.305
Dự án nhà xưởng	25.668.582.864	1.557.539.318
Công trình khác	106.110.000	-
<b>Cộng</b>	<b>78.279.308.846</b>	<b>51.629.090.472</b>

9. Bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
01/01/2013	167.136.581.568	190.942.086.491	358.078.668.059
Tăng	-	-	-
Giảm	-	(108.636.364)	(108.636.364)
<b>31/12/2013</b>	<b>167.136.581.568</b>	<b>190.833.450.127</b>	<b>357.970.031.695</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
01/01/2013	15.353.930.736	10.890.057.748	26.243.988.484
Tăng	11.999.558.603	7.042.119.542	19.041.678.145
Giảm	-	-	-
<b>31/12/2013</b>	<b>27.353.489.339</b>	<b>17.932.177.290</b>	<b>45.285.666.629</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
01/01/2013	151.782.650.832	180.052.028.743	331.834.679.575
<b>31/12/2013</b>	<b>139.783.092.229</b>	<b>172.901.272.837</b>	<b>312.684.365.066</b>

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Thu nhập từ việc cho thuê	43.746.158.449	44.724.129.678
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	19.041.678.145	17.181.519.450
Chi phí gián tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.216.898.375	-

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 10. Đầu tư dài hạn

### Đầu tư vào công ty liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2013	01/01/2013		
Công ty cổ phần BourBon An Hòa	25	125.000.000.000	125.000.000.000	Bất động sản	Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước		-	80.000.000.000	Dịch vụ cảng	Phường 12, Quận 4, Thành Phố HCM
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	49	84.672.000.000	84.672.000.000	Bất động sản	Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM
<b>Cộng</b>		<b>229.672.000.000</b>	<b>309.672.000.000</b>		

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3900471864 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 07 tháng 11 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Bourbon An Hòa 12.500.000 cổ phiếu với giá trị là 125.000.000.000 VNĐ, tương đương 25% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1100796764 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07 tháng 12 năm 2011 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Hòa Bình 7.350.000 cổ phiếu với giá trị là 84.672.000.000 VNĐ, tương đương 49% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0310525335 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25 tháng 5 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Công nghệ Igreen 2.000.000 cổ phiếu với giá trị là 20.000.000.000 VNĐ, tương đương 40% vốn điều lệ. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2012 của Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng là 18.660.864.738 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này.

### Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư cổ phiếu	31/12/2013		01/01/2013	
	Số cổ phiếu	VNĐ	Số cổ phiếu	VNĐ
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Vĩnh Tường	-	-	463.000	12.501.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cấp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	750.000	7.500.000.000	750.000	7.500.000.000
<b>Cho vay dài hạn</b>				
Cho Công ty Cổ Phần Igreen vay		5.000.000.000		5.000.000.000
Cho Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa vay		37.308.054.320		35.293.524.998
<b>Cộng</b>	<b>2.056.875</b>	<b>149.438.054.320</b>	<b>79.924.524.998</b>	

## 10. Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

### Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết	15.659.326.198	15.659.326.198
Công ty cổ phần BourBon An Hòa	15.659.326.198	15.659.326.198
Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác	2.561.890.291	1.358.343.618
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	2.561.890.291	1.358.343.618
<b>Cộng</b>	<b>18.221.216.489</b>	<b>17.017.669.816</b>

Khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa với giá trị là 125.000.000.000 đồng tương ứng với 12.500.000 cổ phần, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này theo Giấy chứng nhận ngày 9 tháng 01 năm 2014. Căn cứ theo giá chuyển nhượng của khoản đầu tư này, thì khoản đầu tư vào công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng thêm một khoản là 33.340.673.802 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng thêm đối với khoản đầu tư này.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303831229 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02 tháng 5 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước 80.000 cổ phiếu với giá trị là 80.000.000.000 VNĐ, tương đương 11,43% vốn điều lệ. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 30/9/2013 của Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước thì tỷ lệ vốn thực góp của Công ty là 9,61% trên tổng vốn đầu tư của Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước.

## 11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí phát hành trái phiếu	-	222.222.220
Hệ thống chiếu sáng khuôn viên công ty	-	98.940.400
Chi phí triển khai phần mềm ERP	-	666.510.160
Chi phí sửa chữa văn phòng và hệ thống điện	1.215.353.215	1.282.253.395
Chi phí cải tạo hệ thống đường ống cấp nước	61.638.786	92.458.182
Chi phí lắp đặt vòi chữa cháy	81.613.334	122.420.000
Bồn nước dự phòng	91.511.877	-
Công cụ dụng cụ	307.266.590	-
<b>Cộng</b>	<b>1.757.383.802</b>	<b>2.484.804.357</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 12. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn		
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	-	30.644.600.639
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (12.1)	25.207.710.100	-
- Vay các tổ chức và cá nhân khác	-	8.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	129.816.960.253	67.451.200.000
Trái phiếu đến hạn trả	-	200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>155.024.670.353</b>	<b>306.595.800.639</b>

## 13. Phải trả người bán và người mua trả trước

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả người bán (13.1)	21.289.321.706	18.297.637.951
Người mua trả trước (13.2)	37.378.730.550	40.455.164.870
<b>Cộng</b>	<b>58.668.052.256</b>	<b>58.752.802.821</b>

(13.1) Bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
- Phải trả nhà thầu xây dựng	18.419.833.316	15.705.116.440
- Phải trả nhà cung cấp khác	2.869.488.390	2.592.521.511
<b>Cộng</b>	<b>21.289.321.706</b>	<b>18.297.637.951</b>

(13.2) Bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
Khoản ứng trước của khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp	9.729.280.700	16.286.069.626
Khoản ứng trước của khách hàng mua đất khu dân cư	24.255.020.528	23.284.737.955
Khoản ứng trước của khách hàng các dịch vụ khác	3.394.429.322	884.357.289
<b>Cộng</b>	<b>37.378.730.550</b>	<b>40.455.164.870</b>

#### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
Thuế GTGT hàng bán nội địa	82.056.551	5.832.542.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.931.068.451
Thuế thu nhập cá nhân	233.695.275	356.197.046
Thuế tài nguyên	34.640.431	30.837.617
<b>Cộng</b>	<b>350.392.257</b>	<b>8.150.645.644</b>

#### 15. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Trích trước chi phí cơ sở hạ tầng của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	170.865.935.878	171.468.549.211
Chi phí lãi trái phiếu	-	21.333.333.334
Chi phí lãi vay	-	686.074.785
Chi phí phải trả khác	1.091.600.764	1.977.791.953
<b>Cộng</b>	<b>171.957.536.642</b>	<b>195.465.749.283</b>

#### 16. Phải trả khác

	31/12/2013	01/01/2013
Phải trả bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và bảo hiểm thất nghiệp	24.337.755	361.642.253
Nhận ký quỹ, ký cược	2.771.672.300	3.029.070.600
Phải trả thỏa thuận giữ đất	11.628.556.000	5.212.458.782
Cổ tức phải trả	13.905.056.900	13.815.829.600
Phải trả khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)	20.024.740.211	-
Phải trả khoản chuyển nhượng cổ phần	45.600.000.000	-
Phải trả khác	9.812.406.467	1.070.337.883
<b>Cộng</b>	<b>103.766.769.633</b>	<b>23.489.339.118</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ khen thưởng	1.614.224.178	656.004.178
Quỹ phúc lợi	7.578.380.946	10.008.757.940
<b>Cộng</b>	<b>9.192.605.124</b>	<b>10.664.762.118</b>

## 18. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.502.159.341	18.267.007.840
<b>Cộng</b>	<b>21.502.159.341</b>	<b>18.267.007.840</b>

## 19. Vay và nợ dài hạn

		31/12/2013	01/01/2013
Vay dài hạn ngân hàng		388.014.613.238	274.919.813.238
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	(19.1)	259.773.613.238	117.282.813.238
- Ngân hàng phát triển Việt Nam- Chi nhánh Long An	(19.2)	52.741.000.000	71.137.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	(19.3)	75.500.000.000	86.500.000.000
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	(19.4)	1.000.000.000	202.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>389.014.613.238</b>	<b>476.919.813.238</b>
<b>Trừ nợ dài hạn đến hạn trả</b>		<b>(129.816.960.253)</b>	<b>(267.451.200.000)</b>
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh		(100.420.960.253)	(39.555.200.000)
- Ngân hàng phát triển Việt Nam- Chi nhánh Long An		(18.396.000.000)	(18.396.000.000)
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè		(10.000.000.000)	(8.500.000.000)
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác		(1.000.000.000)	(201.000.000.000)
<b>Cộng</b>		<b>259.197.652.985</b>	<b>209.468.613.238</b>

### Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
Vay dài hạn ngân hàng	388.014.613.238	128.816.960.253	259.197.652.985	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>389.014.613.238</b>	<b>129.816.960.253</b>	<b>259.197.652.985</b>	<b>-</b>

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Số đầu năm	199.209.762.944	189.526.680.359
Số phát sinh tăng	24.236.304.631	9.683.082.585
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>223.446.067.575</b>	<b>199.209.762.944</b>

21. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2013	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.826.270.000	-	-	260.826.270.000
Cổ phiếu quỹ	(144.940.000)	-	-	(144.940.000)
Quỹ đầu tư phát triển	51.598.564.297	-	-	51.598.564.297
Quỹ dự phòng tài chính	24.317.482.558	2.170.137.248		26.487.619.806
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	296.921.638.967	24.191.203.068	(16.513.533.097)	304.599.308.938
<b>Cộng</b>	<b>633.519.015.822</b>	<b>26.361.340.316</b>	<b>(16.513.533.097)</b>	<b>643.366.823.041</b>

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ giảm do:

	Năm 2013
Trích quỹ dự phòng tài chính	2.170.137.248
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	1.302.082.349
Cổ tức đã công bố	13.041.313.500
<b>Cộng</b>	<b>16.513.533.097</b>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu :

	Tại ngày 31/12/2013	
	%	Cổ phiếu
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	45%	11.855.409
Công ty cổ phần Việt Âu	13%	3.302.014
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	10%	2.600.000
JACCAR HOLDINGS	17%	4.444.687
Các cổ đông khác	15%	3.866.023
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>26.068.133</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.082.627	26.082.627
Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành	26.082.627	26.082.627
- Cổ phiếu phổ thông	26.082.627	26.082.627
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	14.494	14.494
- Cổ phiếu phổ thông	14.494	14.494
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.068.133	26.068.133
- Cổ phiếu phổ thông	26.068.133	26.068.133
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	181.161.748.782	105.594.903.963
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	15.907.226.187	122.156.395.343
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, văn phòng	44.697.023.467	44.724.129.678
Doanh thu các hoạt động khác	27.814.974.237	22.687.060.198
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>269.580.972.673</b>	<b>295.162.489.182</b>
Các khoản giảm trừ	(29.044.768.200)	(36.089.919.553)
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b>240.536.204.473</b>	<b>259.072.569.629</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	46.996.353.964	9.569.420.133
Giá vốn bán đất nền khu dân cư	4.609.780.911	79.315.359.872
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, văn phòng	22.258.576.520	7.595.462.441
<b>Giá vốn các hoạt động khác</b>	<b>24.034.633.181</b>	<b>24.258.104.152</b>
<b>Cộng</b>	<b>97.899.344.576</b>	<b>120.738.346.598</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi	1.213.999.263	954.688.887
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.106.525.000	1.384.325.000
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	510.690.193	1.489.949.042
Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	9.788.791.846
Lãi phân kỳ theo phương thức thanh toán chậm hoạt động cho thuê đất công nghiệp	2.033.543.972	17.272.557.024
Lãi tiền cho vay	5.034.979.941	6.996.941.331
<b>Cộng</b>	<b>9.899.738.369</b>	<b>37.887.253.130</b>

### 4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay	51.385.534.671	56.755.246.749
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.203.546.673	1.921.840.673
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	857.596.356	18.357.113
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	11.033.954	-
Chiết khấu thanh toán	2.797.607.535	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	4.630.000.000	-
Chi phí tài chính khác	23.281.142	299.508.902
<b>Cộng</b>	<b>60.908.600.331</b>	<b>58.994.953.437</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nhân viên	163.374.200	10.897.218.002
Chi phí khấu hao	-	106.309.793
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	49.310.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.681.133.019	289.686.814
Chi phí bằng tiền khác	4.283.779.856	17.155.223.054
<b>Cộng</b>	<b>8.128.287.075</b>	<b>28.497.747.663</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 6. Chi phí quản lý

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nhân viên	20.804.665.887	9.965.037.412
Chi phí khấu hao	4.560.345.187	5.209.237.680
Chi phí đồ dùng văn phòng	86.174.979	955.666.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	822.152.473	39.465.911
Chi phí bằng tiền khác	8.104.788.199	14.216.001.558
<b>Cộng</b>	<b>34.378.126.725</b>	<b>30.385.408.718</b>

## 7. Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.073.667.555	7.602.847.383
Thu thanh lý tài sản cố định	4.027.272.728	-
Thu thanh lý quỹ đất ngoài dự án	4.273.492.450	-
Thu nhập khác	491.261.361	648.989.925
<b>Cộng</b>	<b>10.865.694.094</b>	<b>8.251.837.308</b>

## 8. Chi phí khác

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí thanh lý tài sản cố định	2.379.577.671	-
Chi phí thanh lý quỹ đất ngoài dự án	3.933.911.050	-
Phạt vi phạm hợp đồng	50.000.000	688.575.986
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế	1.711.568.705	-
Chi phí khác	822.246.550	453.857.321
<b>Cộng</b>	<b>8.897.303.976</b>	<b>1.142.433.307</b>



9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế	51.089.974.253	65.452.770.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
Các khoản điều chỉnh tăng	62.845.767.760	44.387.201.638
Các khoản điều chỉnh giảm	(169.327.599.467)	(103.027.388.322)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(55.391.857.454)</b>	<b>6.812.583.660</b>
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước	2.662.466.554	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến phải nộp</b>	<b>2.662.466.554</b>	<b>2.578.150.946</b>

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.191.203.068	53.191.536.813
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.191.203.068	53.191.536.813
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.068.133	26.047.872
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>928</b>	<b>2.042</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ được tính như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	26.068.133	25.995.624
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	(14.494)
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2012	-	66.742
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>26.068.133</b>	<b>26.047.872</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.916.000	1.101.528.157
Chi phí nhân công	26.510.440.842	22.409.847.663
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.316.746.901	23.963.398.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.778.245.492	329.152.725
Chi phí khác	26.683.447.897	34.334.345.201
<b>Cộng</b>	<b>83.368.797.132</b>	<b>82.138.271.759</b>

## VII. Các thông tin khác

### 1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan

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

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

#### Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Tiền lương	4.135.435.482	1.713.039.796
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	194.880.000	107.604.000
<b>Cộng</b>	<b>4.330.315.482</b>	<b>1.820.643.796</b>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	Công ty góp vốn
Công ty cổ phần Việt Âu	Công ty góp vốn
Công cổ phần phát triển Nam Sài Gòn	Công ty góp vốn
Công ty cổ phần Bourbon An Hòa	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	Công ty liên kết

## VII. Các thông tin khác (tiếp theo)

### 1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Năm 2013	Năm 2012
<b>Công ty cổ phần Bourbon An Hòa</b>		
Thu lãi cho vay	5.034.979.941	1.147.039.563
<b>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</b>		
Nhận hợp tác đầu tư	20.024.740.211	-
Khoản khoán lợi nhuận phải trả	223.200.503	-
Thanh toán tiền cổ tức năm 2011	5.927.704.500	-
Khoản chi hộ tiền bồi thường	8.850.798.011	-
<b>Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn</b>		
Doanh thu bán khu dân cư	-	72.994.145.288
Thu chi hộ	-	30.087.923.773
Thuế VAT đã xuất cho nền tái định cư	5.322.861.100	646.704.503
Thanh toán tiền cổ tức năm 2011	1.300.000.000	-

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

	31/12/2013	01/01/2013
<b>Công ty cổ phần Bourbon An Hòa</b>		
Cho vay	37.308.054.320	35.293.524.998
Lãi cho vay phải thu	5.034.979.941	10.514.529.322
Phải thu do chi hộ	650.456.900	650.456.900
<b>Công ty cổ phần công nghệ Igreen</b>		
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
<b>Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn</b>		
Phải thu khác liên quan đến khu dân cư	7.008.090.741	1.685.229.641
Phải thu do chi hộ	418.169.250	418.169.250
<b>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</b>		
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
Hợp tác đầu tư	20.024.740.211	-
Phải trả khác	9.217.365.576	143.367.062

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 2. Chi phí lãi vay vốn hóa

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay vốn hóa đối với các khoản vốn vay riêng biệt	10.074.089.707	22.076.061.238

## 3. Thuê hoạt động

### Các hợp đồng cho thuê

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

	Năm 2013	Năm 2012
Từ 01 năm trở xuống	14.475.436.554	28.323.069.935
Trên 01 năm đến 05 năm	23.607.705.112	25.778.675.501
<b>Cộng</b>	<b>38.083.141.666</b>	<b>54.101.745.436</b>

## 4. Quản lý rủi ro tài chính

### Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau : rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế Toán - Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được ban Tổng Giám Đốc phê duyệt.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân, tuy nhiên giá trị của hợp đồng cho thuê khu công nghiệp rất lớn, thời hạn thanh toán kéo dài nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là cao.

### Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 4. Quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)

##### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: Thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phát sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				-
Vay và nợ	155.024.670.353	259.197.652.985	-	414.222.323.338
Phải trả người bán	21.289.321.706	-	-	21.289.321.706
Các khoản phải trả khác	275.699.968.520	21.502.159.341	-	297.202.127.861
<b>Cộng</b>	<b>452.013.960.579</b>	<b>280.699.812.326</b>	<b>-</b>	<b>732.713.772.905</b>
<b>Số đầu kỳ</b>				
Vay và nợ	328.615.208.758	188.968.613.238	20.500.000.000	538.083.821.996
Phải trả người bán	18.297.637.951	-	-	18.297.637.951
Các khoản phải trả khác	196.574.038.029	18.267.007.840	-	214.841.045.869
<b>Cộng</b>	<b>543.486.884.738</b>	<b>207.235.621.078</b>	<b>20.500.000.000</b>	<b>771.222.505.816</b>

Ban Tổng Giám Đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ các hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn bởi các bên cho vay hiện tại.

##### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Tài sản / (Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau :

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	USD	EUR	USD	EUR
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.372,88	104,72	16.461,90	109,59
Phải thu khách hàng	12.751.433,97	-	14.318.469,00	-
Các khoản phải trả khác	(725.588,26)	-	(764.606,66)	-
<b>Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ</b>	<b>12.059.218,59</b>	<b>104,72</b>	<b>13.570.324,24</b>	<b>109,59</b>

## Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến đổi theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

## Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do chứng khoán các Công ty đầu tư chưa niêm yết.



## 5. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

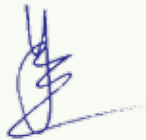
### Lĩnh vực kinh doanh:

- Lĩnh vực cho thuê và kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp: cho thuê đất khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú và cung cấp dịch vụ bảo trì, vệ sinh...
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: bán đất nền khu dân cư

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở phụ lục 01 đính kèm từ trang 32 đến trang 34

## 6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng


Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc





# CHUYÊN NGHIỆP

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

## CÁC THÔNG TIN KHÁC

Thu hút các nhà đầu tư Nhật Bản và niềm tin của nhà đầu tư

98

Hoạt động vì cộng đồng

100

Các sự kiện nổi bật trong năm

102



## THU HÚT CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT BẢN VÀ NIỀM TIN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ



### SỐ LƯỢNG NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT CỦA TỈNH LONG AN

NĂM 2013, TOÀN TỈNH LONG AN THU HÚT ĐƯỢC 12 DỰ ÁN CÓ VỐN TỪ NHẬT BẢN (RIÊNG KCN LONG HẬU ĐẠT 4 DỰ ÁN). TÍNH ĐẾN 31/12/2013 HƠN 30 KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH LONG AN THU HÚT TỔNG CỘNG 60 DỰ ÁN ĐẦU TƯ NHẬT BẢN (KCN LONG HẬU ĐẠT 40 DỰ ÁN, CHIẾM 66,7%).

### NIỀM TIN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

LHC hân hạnh nhận được những phản hồi tích cực từ phía NĐT:

- » ANC rất hài lòng về công tác chăm sóc khách hàng của LHC. Đội ngũ chăm sóc KH luôn nhiệt tình, chu đáo và thường xuyên cung cấp các thông tin hữu ích kịp thời (các văn bản pháp luật thay đổi, các khóa đào tạo miễn phí cho doanh nghiệp...). Ngoài ra, Phòng CSKH cũng hỗ trợ giới thiệu các khách hàng cho ANC. **(Chị Đoàn Thị Bích Thủy – Trưởng Phòng Kho Vận Công ty TNHH TM DV ANC)**
- » Công ty Vĩnh Phát (VIPHACO) định kỳ luôn nhận được Bản tin Long Hậu do LHC gửi (bằng email và báo). Qua bản tin, VIPHACO biết thêm nhiều thông tin hữu ích liên quan đến Khu Công nghiệp Long Hậu và các Doanh nghiệp bạn cũng như những nội dung khác liên quan đến hoạt



động SXKD, Pháp luật, Xã hội, ... màu sắc và chất liệu Bản tin rất đẹp, bố cục hài hòa, các chuyên mục thể hiện được các nội dung mà Doanh nghiệp quan tâm. Nếu được, Ban biên tập Bản tin mở thêm chuyên mục giới thiệu về các điển hình tiên tiến trong sản xuất kinh doanh, lao động, hoạt động xã hội của các doanh nghiệp trong KCN. **(Anh Bùi Đức Nhân – Phó Phòng HCNS Công ty TNHH SX bao bì nhựa Vĩnh Phát)**

- » Lợi thế của KCN Long Hậu là sự hỗ trợ của chính quyền địa phương, của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Long An và các chính sách thu hút của tỉnh. Các giấy tờ, hồ sơ pháp lý của công ty Phan Sinh được LHC và Laeza hỗ trợ giải quyết nhanh chóng và hiệu quả. Khi có sự hỗ trợ của chính quyền địa phương và LHC, chi phí hoạt động, vận hành trong quá trình sản xuất kinh doanh được tiết giảm có giá trị cao hơn hẳn chi phí đầu tư và xây dựng. Tôi hài lòng khi quyết định đầu tư tại đây. **(Chị Trần Ngọc Phương Hằng - TGD Công ty Phan Sinh)**
- » Khi chúng tôi quyết định đầu tư tại KCN Long Hậu, cảm nhận của chúng tôi là: Môi trường xanh, sạch, cây cối tươi tốt. Gần đây do LHC tác động đến điện lực nên thấy tình hình cúp điện giảm rõ. Có dịch vụ nước thải sau xử lý dùng để tưới cây, rửa xe... làm tiết kiệm chi phí cho khách hàng. Thời gian ban đầu xây dựng nhà máy, chúng tôi nhận được rất nhiều hỗ trợ từ phía LHC như tư vấn, xây dựng, lắp thêm trụ internet. Chúng tôi được kết nối với cộng đồng doanh nghiệp Nhật Bản thông qua cuộc họp định kỳ để có thể trao đổi học hỏi

nhiều vấn đề do LHC tổ chức hàng tháng cho các DN Nhật Bản. Chúng tôi hài lòng vì thái độ phục vụ, hỗ trợ khách hàng tốt của nhân viên LHC. **(Anh Phạm Bình Dương - Giám đốc công ty Ohnoseiko)**

## HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Các tổ chức đã tiếp xúc, quỹ đầu tư: Năm 2013 là năm diễn ra nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư, LHC đã hân hạnh đón tiếp các đoàn khách tham quan khu công nghiệp, điển hình là:

18/01/2013: Giao lưu giữa các doanh nghiệp Nhật Bản nhân kỷ niệm 40 năm quan hệ Việt – Nhật, tạo tiếng vang trong giới đầu tư Nhật Bản về cộng đồng nhà đầu tư Nhật Bản tại KCN Long Hậu.

14/5/13: Đón tiếp đoàn Komaki City thăm và khảo sát môi trường thực tế

04/7/13: Tiếp đoàn Hiệp hội ngân hàng Zuonan

28/8/13: Tiếp đoàn tham quan và đánh giá môi trường đầu tư tỉnh Nara

30/8/13: Tiếp đoàn khách Kyushu

27/9/13: Tiếp đoàn Nihon ASIAN Center



127.500  
TRIỆU VNĐ

QUỸ "ĐỒNG HÀNH VỚI ƯỚC MƠ"

CHÀO ĐÓN NĂM HỌC MỚI 2013 - 2014, SÁNG NGÀY 30/08/2013, TẠI TRỤ SỞ CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU ĐÃ DIỄN RA LỄ TRAO TẶNG 120 SUẤT HỌC BỔNG "ĐỒNG HÀNH VỚI ƯỚC MƠ" VỚI TỔNG TRỊ GIÁ 127.5 TRIỆU ĐỒNG CHO CÁC EM HỌC SINH CÓ HOÀN CẢNH KHÓ KHĂN VÀ HỌC GIỎI.

## HỘI THI HƯỞNG ỨNG NGÀY MÔI TRƯỜNG THẾ GIỚI 2013

Hàng năm vào ngày 05/6, các Quốc gia trên thế giới kỷ niệm Ngày Môi trường thế giới. Từ năm 1972 Đại hội đồng Liên Hiệp Quốc chọn ngày 05/6 là Ngày Môi trường thế giới để ghi nhận những nỗ lực của công dân toàn cầu trong công tác bảo vệ môi trường ở cấp địa phương và cấp quốc gia. Chủ đề Ngày Môi trường thế giới năm 2013 được Đại hội đồng Liên hợp quốc lựa chọn là "Hãy nghĩ về môi trường trước khi tiêu thụ thực phẩm" là chiến dịch mới mà UNEP và FAO cùng nhiều đối tác khác khởi động từ đầu năm. Khoảng 30 - 40% thực phẩm bị mất mát và lãng phí hàng năm, trong khi còn rất nhiều người bị đói. Đó là sự lãng phí về tài nguyên, về đầu vào đất nước, và nhân hiệu được sử dụng để sản xuất thực phẩm. Mỗi người chúng ta có thể tham gia vào chiến dịch "Think.Eat.Save".





NGÀY 05/06/2013 CÔNG TY CP LONG HẬU ĐÃ PHỐI HỢP VỚI BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LONG AN TỔ CHỨC HỘI THI HƯỚNG ỨNG NGÀY MÔI TRƯỜNG THẾ GIỚI



Để cùng nhau hưởng ứng Ngày hội Môi trường Thế giới, vào ngày 05/06/2013 tại Khu công nghiệp Long Hậu, Công ty CP Long Hậu đã phối hợp với Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Long An tổ chức Hội thi hưởng ứng Ngày Môi trường Thế giới với tham dự của Ông Nguyễn Thanh Can – GD Sở TNMT tỉnh Long An, Ông Đặng Văn Tuyển - PTB. BQL KKT, Ông Nguyễn Tấn Thuận – Chi Cục trưởng Chi cục BVMT cùng các đại diện lãnh đạo các sở, ban ngành, địa phương trong tỉnh và đông đảo đội ngũ nhân viên đến từ nhiều công ty trong phạm vi Khu công nghiệp và các công ty khác trong tỉnh Long An.

## CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU TRAO HỌC BỔNG “ĐỒNG HÀNH VỚI ƯỚC MƠ” NĂM HỌC 2013 -2014

Chào đón năm học mới 2013 - 2014, sáng ngày 30/08/2013, tại trụ sở Công ty Cổ Phần (CTCP) Long Hậu

tại Khu công nghiệp Long Hậu, đã diễn ra lễ trao tặng 120 suất học bổng “Đồng hành với ước mơ” với tổng trị giá 127.5 triệu đồng cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn và học giỏi thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Lễ trao học bổng năm nay có sự tham dự của ông Phan Thành Phi – Trưởng ban quản lý Khu kinh tế Long An (Laeza), ông Phạm Thanh Phong – P. Chủ tịch Trung ương Hội Khuyến học Việt nam, Chủ tịch Hội khuyến học tỉnh Long An, các lãnh đạo địa phương và các thầy cô cùng hơn 120 em học sinh nhận học bổng năm 2013.

Chương trình trao học bổng nhằm khích lệ tinh thần học tập của các em học sinh giỏi nhưng có hoàn cảnh khó khăn và là hoạt động thường niên của Công ty cổ phần Long Hậu nhằm chia sẻ trách nhiệm đối với cộng đồng dân cư thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc, nơi công ty có dự án KCN Long Hậu. Hội khuyến học Công ty Cổ phần Long Hậu được thành lập từ tháng 06/2007. Qua chặng đường 6 năm, Quý khuyến học công ty cổ phần

Long Hậu đã trao tặng hơn 600 suất học bổng với tổng giá trị gần 700 triệu đồng.

Phát biểu tại buổi lễ, Ông Trần Tấn Sỹ - Chủ tịch Hội Khuyến học Công ty CP Long Hậu cho biết : “Năm nay chương trình đã thu hút thêm sự tài trợ từ nhiều doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN Long Hậu như Công ty TNHH Ohno Seiko Việt Nam, Công ty TNHH bao bì nhựa Vĩnh Phát, Công ty TNHH sản xuất túi xách Simone Việt Nam, Công ty Cổ phần Hiệp Phú, chi nhánh Công ty TNHH Phan Sinh.... Trong thời gian tới chúng tôi tiếp tục vận động các nhà đầu tư trong KCN Long Hậu cùng tham gia chương trình. Đồng thời chúng tôi cũng mong muốn mở rộng hoạt động của hội khuyến học công ty CP Long Hậu như định hướng nghề nghiệp cho học sinh thông qua việc tham quan các nhà máy, làm quen với các công việc trong các công ty... để học sinh có cơ hội khám phá các nghề nghiệp trên thực tế và lựa chọn một công việc phù hợp với mình trong tương lai.”



TỪ NGÀY 11 ĐẾN 14-9-2013, KCN LONG HẬU ĐÃ THAM GIA TRIỂN LÃM QUỐC TẾ THỰC PHẨM VÀ ĐỒ UỐNG VIỆT NAM LẦN THỨ 17 (VIETFOOD & BEVERAGE 2013) TẠI HỘI CHỢ QUỐC TẾ TÂN BÌNH (TBECC)... VỚI GẦN 350 GIAN HÀNG CỦA GẦN 300 DOANH NGHIỆP TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC ĐẾN TỪ 18 QUỐC GIA VÀ VÙNG LÃNH THỔ.

## ĐOÀN THỊ SÁT TỈNH NARA ĐẾN THAM QUAN VÀ LÀM VIỆC TẠI LHC.

Vào lúc 13:30 ngày 28/08/2013, đoàn thị sát tỉnh Nara đã đến tham quan và làm việc tại LHC.

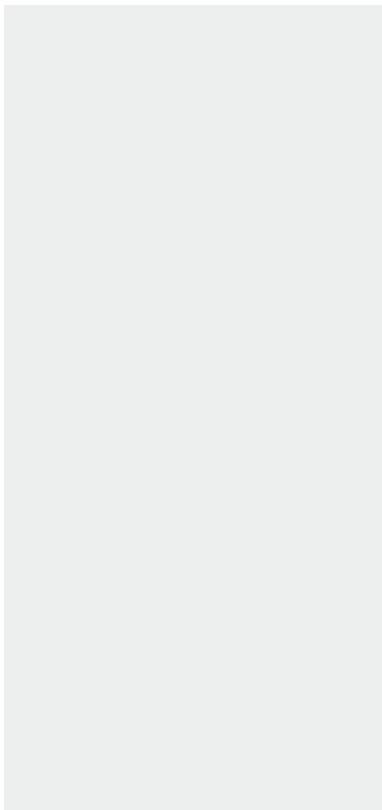
Tại buổi tiếp đón, ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu cam kết sẽ cố gắng cung cấp dịch vụ tốt hơn nữa để có thể chào đón các nhà đầu tư vừa và nhỏ đến từ Nhật Bản.

Bên phía tỉnh Nara, ông Shogo Arai - Thị trưởng của tỉnh Nara đánh giá cao KCN Long Hậu có nhiều dịch vụ

tốt hỗ trợ các doanh nghiệp Nhật Bản. Ngoài ra, Ông cảm thấy môi trường sống và làm việc tại đây rất xanh, sạch. Chuyến thăm quan thị sát tại KCN Long Hậu lần này, giúp Ông cảm nhận tốt hơn về môi trường đầu tư tại Việt Nam. Ông hy vọng sẽ có nhiều doanh nghiệp tại tỉnh Nara sẽ đến đầu tư tại KCN Long Hậu trong thời gian tới.

## LONG HẬU THAM GIA TRIỂN LÃM QUỐC TẾ THỰC PHẨM VÀ ĐỒ UỐNG VIỆT NAM LẦN THỨ 17 (VIETFOOD & BEVERAGE 2013)

Từ ngày 11 đến 14-9-2013, KCN Long Hậu đã tham gia Triển lãm



Quốc tế thực phẩm và đồ uống Việt Nam lần thứ 17 (Vietfood & Beverage 2013) tại Hội chợ quốc tế Tân Bình (TBECC) - 446 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình, TP HCM. Triển lãm do Công ty CP Quảng cáo và Hội chợ Thương mại (VINEXAD) tổ chức tại Trung tâm Triển lãm và với gần 350 gian hàng của gần 300 doanh nghiệp trong và ngoài nước đến từ 18 quốc gia và vùng lãnh thổ. Triển lãm thu hút khoảng hơn 10.000 khách tham quan và kết nối giao thương với phần lớn các doanh nghiệp trong nước và quốc tế muốn tìm kiếm nguồn hàng, chuyển giao công nghệ, làm đại lý kinh doanh trong lĩnh vực thực phẩm đồ uống; các công ty thực phẩm, đồ uống trong nước đang tìm kiếm máy móc, công nghệ, bao bì đóng gói, dây chuyền sấy khô, bảo quản thực phẩm...

Đây là một kênh tiếp xúc và đẩy mạnh hình ảnh của LHC đến các đối tác, các nhà đầu tư tiềm năng tham gia triển lãm. Thông qua triển lãm này, các khách hàng tiềm năng có dịp tìm hiểu về vị trí của Khu công nghiệp Long Hậu, diện tích nhà xưởng và giá cả thuê đất.

## LONG HẬU THAM GIA TRIỂN LÃM Y TẾ QUỐC TẾ VIỆT NAM LẦN THỨ 8 - PHARMEDI VIETNAM 2013

Từ ngày 18 đến 21-9-2013, KCN Long Hậu đã tham gia Triển lãm Y tế Quốc tế Việt Nam lần thứ 8 - PHARMEDI VIETNAM 2013 tại Trung Tâm Triển lãm Quận 7, số 799 Nguyễn Văn Linh, Quận 7, Tp. HCM.

Với sự đầu tư chuyên nghiệp để Triển lãm Y tế quốc tế Việt Nam

– Pharmed & Healthcare Vietnam trở thành nơi giao lưu và hội tụ của các thương hiệu mạnh trong lĩnh vực Dược phẩm và Trang thiết bị y tế sánh ngang các nước phát triển trong khu vực, qua 7 năm tổ chức thành công liên tiếp Pharmed & Healthcare Vietnam đã trở thành triển lãm quốc tế lớn và uy tín nhất trong ngành Dược phẩm và Trang thiết bị y tế tại Việt Nam, trở thành diễn đàn chuyên ngành lý tưởng cho các doanh nghiệp và các giới chuyên môn trong và ngoài nước giao lưu trao đổi. Pharmed & Healthcare Vietnam 2012 đã diễn ra thành công với trên 500 gian hàng của 300 doanh nghiệp đến từ 21 quốc gia và khu vực trên thế giới





tham gia. Pharmed & Healthcare Vietnam chắc chắn sẽ là một địa chỉ giao dịch lý tưởng cho các Doanh nghiệp trong nước và quốc tế.

## ĐOÀN THỊ SÁT NIHON ASIAN CENTER ĐẾN THAM QUAN VÀ LÀM VIỆC TẠI LHC.

Vào lúc 8:30 ngày 27/09/2013, đoàn thị sát NIHON ASIAN CENTER (trung tâm Nhật Bản tại Asian) đã đến tham quan và làm việc tại LHC.

Đoàn thị sát do ông Hirota Nakanishi dẫn đầu đoàn rất quan tâm về môi trường đầu tư và hoạt động của các doanh nghiệp vừa và nhỏ Nhật Bản tại khu nhà xưởng xây sẵn cho thuê của KCN Long Hậu. Ông đánh giá cao KCN Long Hậu có nhiều tiện ích tốt chất lượng môi trường xanh, sạch của Long Hậu đảm bảo cho các đầu tư Nhật Bản. Chuyến thăm và làm việc tại KCN Long Hậu lần này, giúp Ông có cái nhìn tốt hơn về môi trường đầu tư tại Việt Nam. Ông hy vọng qua chuyến thăm và làm việc lần này sẽ giúp ông và các công ty tham gia có những

thông tin quý báu để tư vấn cho doanh nghiệp vừa và nhỏ của Nhật hiện đang có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.

## KHAI TRƯƠNG KHU NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN MỚI TẠI KCN LONG HẬU

Vào ngày 15/10/2013, LHC đã tổ chức lễ khai trương khu nhà xưởng xây sẵn mới với hơn 60 khách tham dự gồm các khách hàng hiện hữu, đối tác và báo chí. Dự án khu nhà xưởng xây sẵn của LHC được khởi công vào ngày 05/03/2013 và hoàn thành vào ngày 15/08/2013 với tổng chi phí gần 50 tỷ.

Nhận diện các SMEs là khách hàng mục tiêu, từ năm 2010, Công ty CP Long Hậu đã tiến hành xây dựng khu NXXS đầu tiên với diện tích 36.603 m<sup>2</sup>. Đến đầu năm 2012 khu NXXS đã lấp đầy 100% với 32 NĐT, trong đó có 26 NĐT Nhật Bản, bên cạnh là các NĐT đến từ Đài Loan, Hồng Kông, Srilanka ....

Ghi nhận nhu cầu của NĐT tiếp tục tăng cao, LHC tiếp tục hoàn thành Khu nhà xưởng mới. Khu nhà xưởng mới có tổng diện tích 5.500 m<sup>2</sup>, được chia





làm 5 modules, mỗi module khoảng 1.100 m<sup>2</sup>. Rút kinh nghiệm từ khu nhà xưởng trước và đặc biệt, ghi nhận những ý kiến của khách hàng đang sử dụng NXXS hiện hữu, LHC đã có một số cải tiến đáng chú ý như sau:

- » Sàn chịu tải 2 tấn, giúp cho nhiều ngành gia công cơ khí dễ dàng hoạt động.
- » Sử dụng phương pháp chống thấm mới, đảm bảo chất lượng sàn nhà xưởng.
- » Có cửa hậu phía sau thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển.
- » Cửa phụ lối đi chính giúp cho trong giờ sản xuất có thể đóng cửa chính và các nhân viên có thể đi ra vào bằng cửa phụ khi cần .
- » Các cửa sổ được thiết kế an toàn hơn, chống đột nhập từ bên ngoài.

**5.500**  
M<sup>2</sup>

TỔNG DIỆN TÍCH KHU  
NHÀ XƯỞNG MỚI





### **CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

[T] : (84) (8) 3781 8929

[F] : (84) (8) 3781 8940

[E] : sales@longhau.com.vn

**www.longhau.com.vn**

