

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 5003000142 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số: 1100727545 (số CNĐKKD cũ: 5003000142) thay đổi lần thứ 6 ngày 13/08/2009

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
(Quyết định niêm yết số: 48/QĐ – SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 03 năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN :

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Trụ sở chính: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
Điện thoại: (84-8) 3781 8929 Fax: (84-8) 3781 8940 Website: www.longhau.com.vn
Email: lhc@longhau.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Số 67 Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209 Website: www.vcsc.com.vn
Chi nhánh Hà Nội: Số 18 Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Ông Nguyễn Công Hiệp
Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
Điện thoại liên hệ: 0908.173.769

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số: 1100727545 (số CNĐKKD cũ: 5003000142) thay đổi lần thứ 6 ngày 13/08/2009

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

(Quyết định niêm yết số 48/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 3 năm 2010)

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần.
Tổng số lượng niêm yết :	20.000.000 cổ phần.
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá:	200.000.000.000 đồng.

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)



Trụ sở chính :	Số 67 Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại:	(84-8) 3914 3588
Fax:	(84-8) 3914 3209
Website :	www.vcsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2007, 2008

Công ty Ernst & Young Vietnam Limited

Địa chỉ:	Saigon Riverside Office Center
	Lầu 8, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM
Điện thoại:	(08) 3824 5252
Fax:	(08) 3824 5250
Website:	www.ey.com

MỤC LỤC

DANH MỤC HÌNH VẼ VÀ BIỂU ĐỒ	5
DANH MỤC BẢNG BIỂU	5
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1.1. Rủi ro kinh tế	7
1.2. Rủi ro về kinh doanh	9
1.3. Rủi ro về dự án	9
1.4. Rủi ro luật pháp	10
1.5. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
2.1. Tổ chức niêm yết - CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU	10
2.2. Tổ chức tư vấn - CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	13
4.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết	13
4.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
4.3. Quá trình tăng vốn	15
4.4. Cơ cấu tổ chức của Công ty	16
4.5. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	17
4.6. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông	23
4.7. Danh sách những công ty mẹ, công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	25
4.8. Hoạt động kinh doanh	27
4.9. Trình độ công nghệ	37
4.10. Tình hình nghiên cứu, phát triển sản phẩm mới	37
4.11. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	38
4.12. Hoạt động Marketing	39
4.13. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh, sáng chế và bản quyền	42
4.14. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết	44
4.15. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 3 năm gần nhất	45
4.16. Vị thế của Công ty so với các công ty trong cùng ngành	48
4.17. Triển vọng phát triển ngành	52
4.18. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.	53
4.19. Chính sách đối với người lao động	55
4.20. Chính sách cổ tức	57
4.21. Tình hình hoạt động tài chính	57
4.22. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	64
4.23. Tài sản cố định	80
4.24. Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức giai đoạn 2010-2012	81
4.25. Các dự án đã và đang thực hiện của Công ty	83
4.26. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận, cổ tức	93
4.27. Thông tin về những cam kết mà chưa thực hiện của tổ chức niêm yết: Không có	94

4.28.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết: Không có	94
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	94
1	Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông	94
2	Mệnh giá: 10.000 đồng/cp	94
3	Tổng số cổ phiếu niêm yết: 20.000.000 cp	94
4	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định:	94
5	Giá niêm yết dự kiến :	95
6	Phương pháp tính giá :	95
7	Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	98
8	Các loại thuế có liên quan:	98
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT	101
1	Tổ chức niêm yết	101
2	Tổ chức kiểm toán	101
3	Tổ chức tư vấn niêm yết	101
VII.	PHỤ LỤC	101

DANH MỤC HÌNH VẼ VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP & 3 lĩnh vực chính đóng góp vào GDP	8
Hình 2: Nguồn vốn FDI vào thị trường mới nổi và Việt Nam	9
Hình 3: Nhà máy xử lý nước thải.....	30
Hình 4: Cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của Công ty năm 2007, 2008, và 2009.....	36
Hình 5: Doanh thu, lợi nhuận năm 2007, 2008 và 2009	45
Hình 6: So sánh tốc độ tăng trưởng doanh thu, chi phí, lợi nhuận các năm	46
Hình 7: So sánh các yếu tố cạnh tranh giữa các KCN lân cận.....	48
Hình 8: Bản vẽ tổng thể KCN Long Hậu trong các năm 2009 – 2011	83

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Quá trình tăng vốn qua các năm.....	15
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần Công ty	23
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập	24
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/02/2010.....	25
Bảng 5: Danh sách các công ty do Long Hậu góp vốn.....	26
Bảng 6: Cơ cấu diện tích đất cho thuê qua các năm	30
Bảng 7: Chi tiết doanh thu thuê đất và dịch vụ qua từng năm.....	31
Bảng 8: Tiến độ giải phóng mặt bằng KCN Long Hậu mở rộng đến 31/12/2009..	34
Bảng 9: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm 2007 – 2009	43
Bảng 10: Các hợp đồng đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	44
Bảng 11: Kết quả HĐKD năm 2007, 2008 và 2009	45
Bảng 12: Số lượng dự án đầu tư vào KCN tại Long An.....	50
Bảng 13: Tỷ lệ lấp đầy & giá đất cho thuê của các KCN tại Tp.HCM	50
Bảng 14: Thống kê điểm lợi thế của KCN theo khảo sát của tổ chức FTA	51

Bảng 15: Số lượng người lao động đến thời điểm 31/12/2009.....	55
Bảng 16: Thu nhập bình quân qua các năm	58
Bảng 17a: Dư nợ vay ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009	59
Bảng 17b: Dư nợ vay dài hạn tính đến thời điểm 31/12/2009.....	60
Bảng 18: Các khoản phải thu ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009.....	61
Bảng 19: Các khoản phải trả ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009.....	61
Bảng 20: Chi tiêu tài chính Công ty	63
Bảng 21: Một số tài sản chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2009	80
Bảng 22: Tình hình nhà xưởng đất đai của Công ty tại thời điểm 31/12/2009	81
Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận năm 2010 – 2012.....	82
Bảng 24: Bảng tóm tắt từng dự án đang thực hiện của Công ty	83

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

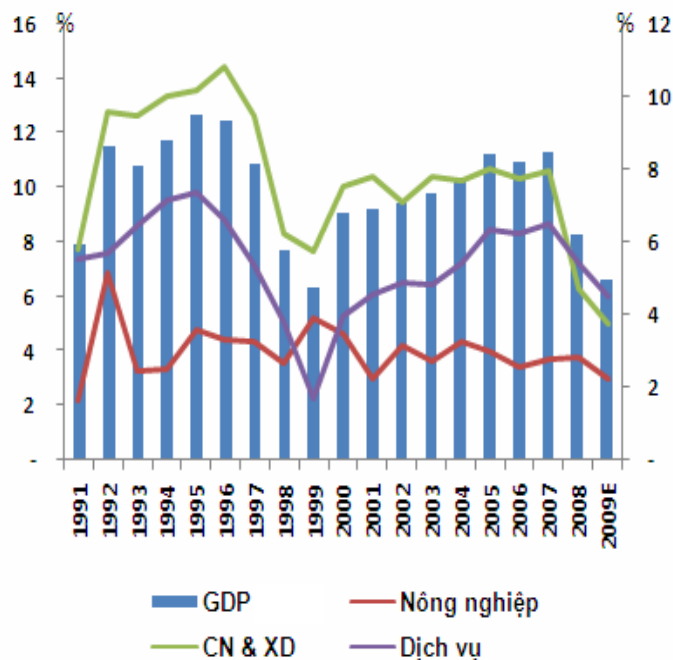
1.1. Rủi ro kinh tế

Quá trình phát triển của các khu công nghiệp phụ thuộc nhiều vào sự phát triển của nền kinh tế trong nước và nền kinh tế thế giới. Khi kinh tế thế giới phát triển, với lợi thế có nền chính trị ổn định, chính sách công ngày càng thông thoáng, Việt Nam sẽ thu hút ngày càng nhiều các nhà đầu tư, tạo tiền đề cho các khu công nghiệp phát triển. Tuy vậy, khi nền kinh tế thế giới suy giảm, kinh tế trong nước bị ảnh hưởng, đầu tư suy yếu, nhu cầu sử dụng cơ sở hạ tầng sản xuất của các doanh nghiệp sẽ suy giảm theo, các khu công nghiệp sẽ không có đầu ra. Như vậy, việc phát triển các KCN, KCX, cụm công nghiệp sẽ bị tác động trực tiếp từ những biến động trong hoạt động đầu tư. Đây là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2008, do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng ít nhiều. Qua nửa đầu năm 2009, tính trên cả nước, số lượng dự án đầu tư vào các KCN giảm sút rõ rệt. Tại tỉnh Long An, thống kê số lượng doanh nghiệp đầu tư vào các KCN cho thấy: chỉ có 17 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư (giảm 46,8% so với cùng kỳ năm ngoái), trong đó có 4 dự án có vốn đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư là 7,5 triệu USD (giảm 97,7% so với cùng kỳ năm trước) và 13 dự án có vốn đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư 715,3 tỷ đồng (giảm 28,2% so với cùng kỳ năm 2008). Điều này cho thấy, nền kinh tế có ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển các khu công nghiệp nói chung và KCN Long Hậu nói riêng.

Tuy vậy, xét theo xu hướng phát triển của nền kinh tế, Việt Nam đang được đánh giá là một trong những nước có nền kinh tế mới nổi với tiềm năng tăng trưởng cao. Việt Nam đang trong giai đoạn công nghiệp hóa – hiện đại hóa nhằm đạt được mục tiêu trở thành quốc gia có nền công nghiệp hiện đại trong năm 2020. Tỷ trọng GDP trong ngành công nghiệp và dịch vụ gia tăng, trong khi tỷ trọng ngành nông nghiệp giảm dần. Vì vậy, lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng đang được chú trọng và có đầy tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

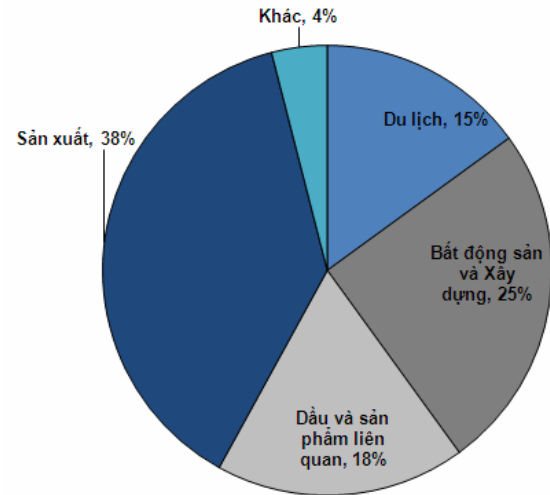
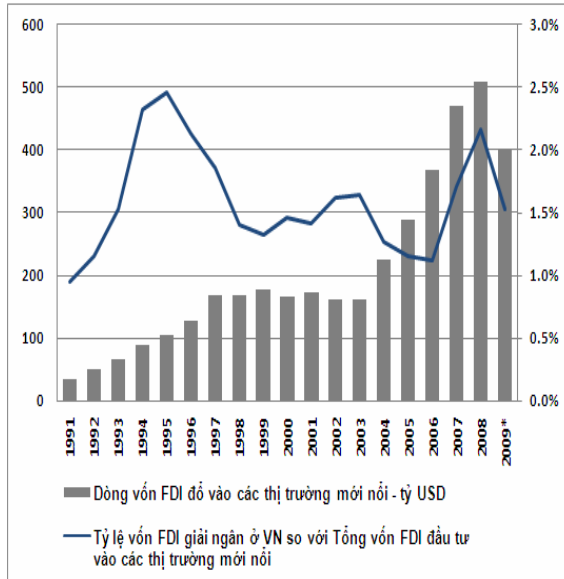
Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP và 3 lĩnh vực chính đóng góp vào GDP trong thời gian qua



Nguồn: GSO, VCSC

Và hiện Việt Nam vẫn đang thu hút vốn FDI khá cao, năm 2009 đạt 21,4 tỷ USD. Lượng vốn đầu tư FDI vào Việt Nam chỉ đứng sau Trung Quốc và Ấn Độ. Đồng thời, Việt Nam được các tổ chức quốc tế đánh giá đang ngày càng hấp dẫn hơn đối với các nhà đầu tư nước ngoài và sẽ có xu hướng chuyển dịch dòng vốn đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam. Đây sẽ là cơ hội tiềm năng cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng trong thời gian tới.

Hình 2: Nguồn vốn FDI vào thị trường mới nổi và Việt Nam và Nguồn vốn FDI cam kết theo lĩnh vực năm 2008 - 2009



Nguồn: NHTG, TCTK, VCSC

1.2. Rủi ro về kinh doanh

Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Việc đền bù giải tỏa là một trong những công việc khó khăn và gặp nhiều vướng mắc nhất trong quá trình hình thành và xây dựng khu công nghiệp. Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản nóng lên và quỹ đất ngày càng khan hiếm cũng làm ảnh hưởng đến khung giá đền bù. Những biến động giá đền bù có thể làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như tiến độ triển khai dự án.

Rủi ro về cạnh tranh

Do tiềm năng của ngành khá lớn, một loạt các dự án khu công nghiệp đang được hình thành và triển khai. Năm 2007 có 154 KCN, qua năm 2008 tăng lên 219 KCN trên cả nước, trong đó số KCN tập trung tại các khu vực phía Nam khoảng 60%. Tính riêng tại tỉnh Long An, số lượng KCN tính đến năm 2009 là khoảng 19 KCN, trong đó có 10 KCN đã đi vào hoạt động. Các yếu tố nêu trên thể hiện mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh KCN ngày càng gia tăng.

1.3. Rủi ro về dự án

Hiện Công ty đang thực hiện các dự án nhằm đa dạng hoạt động kinh doanh và tạo giá trị gia tăng cho nhà đầu tư vào KCN, tối đa hóa giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty đang đầu tư mở rộng KCN Long Hậu, xây dựng khu lưu trú cho công nhân, nghiên cứu các dự án xây dựng khu đô thị, trung tâm thương mại, chung cư, nhà ở, văn phòng... Trong quá trình đầu tư, Công ty sẽ phải đối mặt với những khó khăn về đền bù giải tỏa, về pháp lý liên quan đến đất đai, về tác động ảnh hưởng đến môi trường, về nhu cầu vốn tài trợ cho dự án... Tất cả các yếu tố này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai và hiệu quả đầu tư của dự án. Vì vậy, mức độ thành công của các dự án đầu tư dài hạn, quy mô lớn sẽ ảnh hưởng đáng kể đến giá trị cổ phiếu của Công ty khi được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

1.4. Rủi ro luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và sau khi niêm yết trên thị trường chứng khoán Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng Khoán, các quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

Ngoài ra, Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng công nghiệp, do đó, Công ty sẽ chịu ảnh hưởng đáng kể từ môi trường pháp lý như Luật đầu tư, các quy định luật pháp liên quan đến đất đai, môi trường, các chính sách đền bù giải tỏa... Nếu chính sách không nhất quán hoặc thay đổi thường xuyên sẽ làm giảm khả năng thu hút các nhà đầu tư thuê đất tại KCN, ảnh hưởng đến tiến độ khai thác và hiệu quả đầu tư.

1.5. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh..., nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

2.1. Tổ chức niêm yết - CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ông Bùi Văn Ảnh

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hồng Dũng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Công Hiệp

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Mỹ Xuân

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2.2. Tổ chức tư vấn - CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Ông Tô Hải

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Long Hậu. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Long Hậu cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Long Hậu
Tổ chức niêm yết	Công ty Cổ phần Long Hậu
LHC	Công ty Cổ phần Long Hậu
KCN	Khu công nghiệp
VCSC	Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
SGDCK	Sở giao dịch chứng khoán
Tp.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
HĐQT	Hội đồng quản trị
UBND	Ủy ban Nhân dân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
SPCT	Cảng container Trung tâm Sài Gòn
KCX	Khu chế xuất
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
GVHB	Giá vốn hàng bán
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
VĐL	Vốn điều lệ
CP	Cổ phần

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

4.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên gọi doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**
- Tên giao dịch đối ngoại : **LONG HAU CORPORATION**
- Tên viết tắt : **LHC**
- Logo : 

The logo consists of a green square with a white geometric pattern on the left, followed by the letters 'LHC' in a bold, green, sans-serif font. Below 'LHC' is the text 'LONG HAU INDUSTRIAL PARK' in a smaller, green, sans-serif font, and at the bottom is the tagline 'partner in success' in a green, italicized, sans-serif font.
- Địa chỉ công ty : Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Long An
- Điện thoại : (84-8) 3781 8929 Fax: (84-8) 3781 8940
- Website : <http://www.longhau.com.vn>
- Email : lhc@longhau.com.vn
- Vốn điều lệ : 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ) đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - ✓ Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng, mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất;
 - ✓ Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng giao thông và hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi;
 - ✓ San lấp mặt bằng;
 - ✓ Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, mua bán vật liệu xây dựng;
 - ✓ Trang trí nội ngoại thất;
 - ✓ Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

4.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Long Hậu được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 ngày 23 tháng 5 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An

cấp với vốn điều lệ ban đầu là 90.000.000.000 đồng. Công ty thành lập nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển kinh doanh khu công nghiệp Long Hậu.

Sau khi nhận giấy phép thành lập, Công ty đã nỗ lực hoàn thành các thủ tục đầu tư cần thiết như thẩm định dự án, đánh giá tác động môi trường, triển khai đền bù, giải phóng mặt bằng và đến tháng 12 năm 2006 Công ty được cấp giấy chứng nhận Đầu tư số 5022100000 do Ban quản lý các khu công nghiệp Long An cấp. Đồng thời, Công ty cũng được UBND Tỉnh Long An ký Quyết định 1581/QĐ-UBND ngày 18/6/2007 về việc thuê quyền sử dụng đất giai đoạn 1 với tổng diện tích đất là 141 ha, dự án được thực hiện với vốn đầu tư là 420 tỷ đồng. Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư từ năm 2007, dự án được kiểm soát, thực thi tích cực và hiệu quả nên đã phát triển khá thành công, tỷ lệ lấp đầy tính tới thời điểm hiện tại đạt 80% diện tích đất cho thuê, với tổng vốn thu hút đầu tư đăng ký lên tới 3.000 tỷ đồng và 79 triệu USD. Hiện tổng số dự án đã hoàn tất xây dựng và đi vào hoạt động là 8 dự án và 15 dự án đang xây dựng với ngành nghề đa dạng như chế biến thực phẩm, hàng công nghiệp, trang trí nội thất, văn phòng phẩm, vật liệu xây dựng, hóa chất, may mặc, giày da, bao bì, kho bãi logistics....

Hiện nay, LHC đang thực hiện dự án Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng với diện tích 108,49 ha, tổng mức đầu tư xây dựng 391 tỷ đồng. Dự án đang trong giai đoạn hoàn tất công tác đền bù giải tỏa, đã triển khai đạt trên 95% công tác san lấp mặt bằng, bắt đầu thi công hệ thống đường giao thông và các hạng mục cơ sở hạ tầng thiết yếu khác. Dự kiến công ty sẽ hoàn tất công tác xây dựng trong năm 2010. Song song với quá trình xây dựng, Công ty đã chuẩn bị rất kỹ công tác khai thác kinh doanh và trong quý 4 năm 2009, Công ty đã bắt đầu phát sinh doanh thu từ dự án này.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang triển khai hoàn tất đền bù giải tỏa cho dự án khu dân cư Long Hậu có diện tích 37 ha với tổng số vốn đầu tư dự kiến 210 tỷ đồng. Dự án cũng đang trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự kiến bắt đầu đưa vào kinh doanh trong năm 2010.

Khu Công nghiệp Long Hậu nằm trên vùng giáp ranh giữa Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và huyện Nhà Bè Tp.HCM, thuộc khu vực ưu tiên phát triển công nghiệp của cả Tp.HCM và tỉnh Long An. Đây là khu vực có lợi thế về giao thông đường thủy, nằm

liên kết với hệ thống cảng biển của thành phố Hồ Chí Minh. Điều này tạo ra tiềm năng phát triển rất lớn của khu công nghiệp Long Hậu trong thời gian sắp tới.

Sau 3 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã đạt những thành tích đáng kể như:

- Tháng 11/2007 Hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 được đánh giá và cấp giấy chứng nhận phù hợp bởi tổ chức TUV Rheinland (CHLB Đức);
- Tháng 8/2009, Hệ thống quản lý môi trường ISO 14001:2004 được đánh giá và cấp giấy chứng nhận phù hợp bởi tổ chức TUV Rheinland (CHLB Đức);
- Ngày 22/05/2008: Công ty tiếp nhận Cờ và Cúp Doanh Nghiệp Xuất sắc do UBND Tỉnh Long An trao tặng;
- Năm 2007 và năm 2008 UBND tỉnh Long An chứng nhận công ty danh hiệu Doanh nghiệp xuất sắc đạt cúp vàng;
- Ngày 18/6/2009 Long Hậu đã vinh dự được Bộ Giáo dục và Đào tạo trao Chứng nhận Vinh danh các tổ chức, cá nhân có đóng góp vào việc phát triển nguồn nhân lực đồng bằng sông Cửu Long thời kỳ hội nhập.
- Tháng 11/2009 Long Hậu vinh dự nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Giải Vàng Chất Lượng Quốc Gia năm 2009 – giải thưởng duy nhất dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.

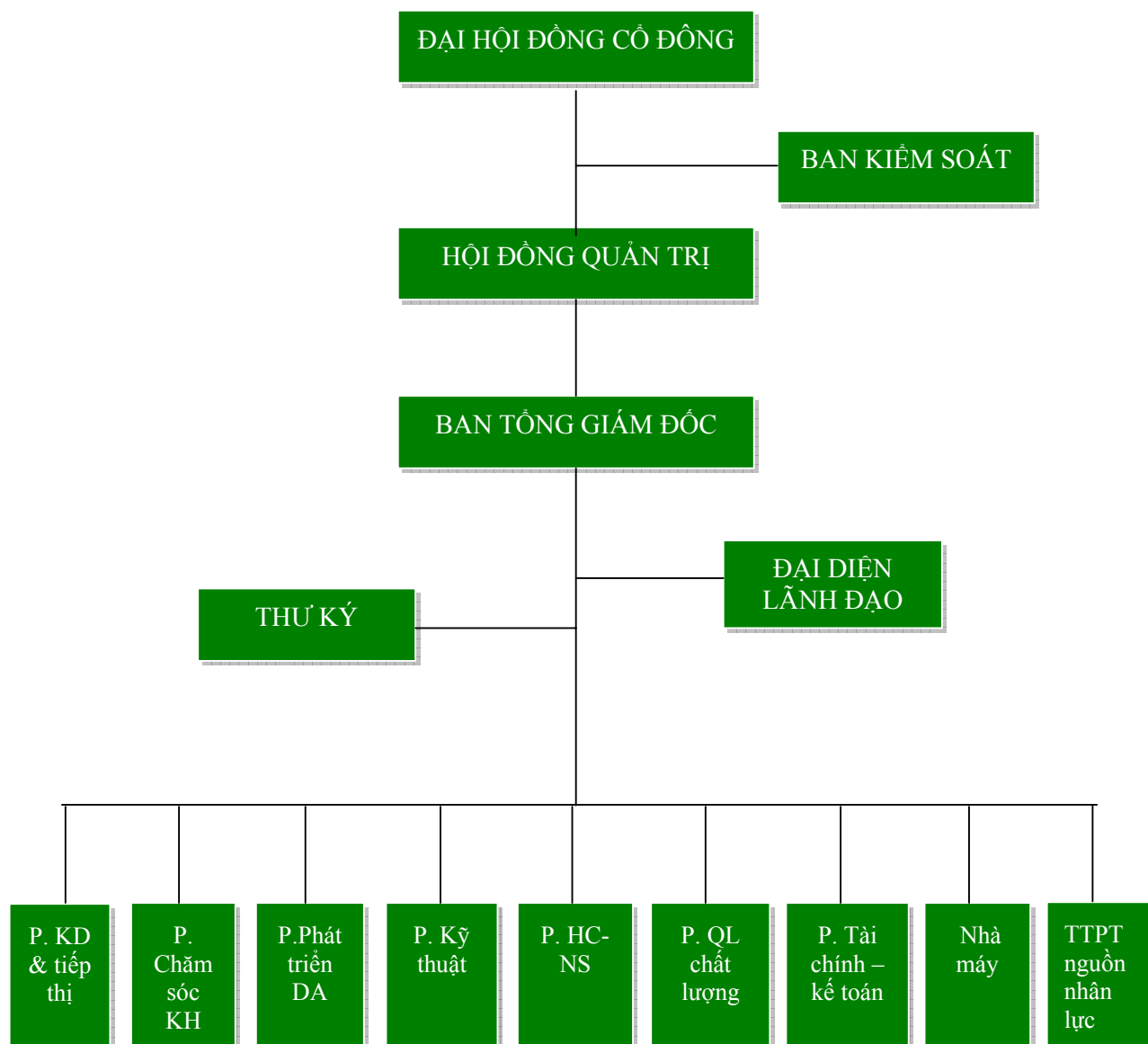
4.3. Quá trình tăng vốn

Bảng 1: Quá trình tăng vốn qua các năm

Năm phát hành	Các lần tăng vốn	VĐL tăng thêm (Đồng)	Vốn điều lệ lũy kế (đồng)	Hình thức tăng vốn
2006	Vốn điều lệ ban đầu		90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu
2007	Vốn điều lệ	67.499.000.000	157.499.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2007	Vốn điều lệ	880.000.000	158.379.000.000	Phát hành cổ phiếu cho CBCNV
2007	Vốn điều lệ	5.066.160.000	163.445.160.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược
2008	Vốn điều lệ	36.554.840.000	200.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược, cho cổ đông khi chi trả cổ tức năm 2007, cho chương trình ESOP.

Nguồn: Công ty cổ phần Long Hậu

4.4. Cơ cấu tổ chức của Công ty



4.5. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Đại hội đồng Cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ quan trọng sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ quan trọng sau đây:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật pháp hoặc Điều lệ công ty;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định;
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Danh sách Hội đồng quản trị hiện tại như sau (xem chi tiết phần IV, mục 4.22):

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

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Danh sách Ban kiểm soát hiện tại như sau (Xem chi tiết phần IV, mục 4.22):

- Bà Trần Thị Mỹ Xuân *Trưởng BKS*
- Bà Trần Văn Khánh Giang *Thành viên BKS*

■ Ông Tô Hữu Duy

Thành viên BKS

Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Ban Giám đốc Công ty bao gồm 9 giám đốc các phòng ban. Tổng giám đốc được Hội đồng quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Danh sách Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau (Xem chi tiết phần IV, mục 4.22):

- Ông Đoàn Hồng Dũng *Tổng giám đốc*
- Ông Nguyễn Bá Tùng *Phó Tổng Giám đốc*
- Ông Phạm Quang Sâm *Phó Tổng Giám đốc*

Nhiệm vụ chức năng các phòng ban

Phòng kinh doanh và tiếp thị

- Tổ chức, quản lý, thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Công ty;
- Tổ chức, quản lý, thực hiện nhiệm vụ Marketing, xây dựng hình ảnh, thương hiệu Công ty;
- Thực hiện các nghiên cứu về thị trường;
- Tham gia nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới;
- Đánh giá và phân tích mức độ thỏa mãn khách hàng;
- Hoạch định chiến lược kinh doanh ngắn hạn và dài hạn của Công ty;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

Phòng chăm sóc khách hàng

- Quản lý quyền và nghĩa vụ giữa nhà đầu tư và Công ty;
- Hỗ trợ các thủ tục pháp lý cho khách hàng;

- Quản lý, thực hiện các hoạt động PCCC, y tế, nhà lưu trú công nhân...nhằm tạo ra các tiện ích, gia tăng giá trị đầu vào cho khách hàng;
- Lập chiến lược đầu tư chăm sóc khách hàng ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

**Phòng Kỹ thuật**

- Tổ chức, quản lý, thực hiện công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và các nhiệm vụ khác liên quan đến các vấn đề kỹ thuật;
- Quản lý bảo dưỡng, bảo vệ hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng công nghiệp, đất xây dựng công trình, các bất động sản;
- Quản lý công tác bảo vệ môi trường;
- Lập chiến lược đầu tư xây dựng, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

**Phòng Phát triển dự án**

- Nghiên cứu phát triển các dự án;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án;
- Thực hiện công tác đền bù giải tỏa;
- Lập chiến lược đầu tư ngắn hạn và dài hạn Công ty;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

**Phòng Tài chính kế toán**

- Quản lý các hoạt động tài chính và kế toán của Công ty;
- Hoạch định nguồn vốn, thực hiện huy động vốn;
- Đề xuất, đánh giá, thẩm định, quản lý các hoạt động đầu tư, sử dụng vốn;

- Đề xuất, tổ chức thực hiện phân chia lợi nhuận;
- Lập các báo cáo tài chính cung cấp cho các đối tượng bên trong và bên ngoài Công ty;
- Lập chiến lược tài chính ngắn hạn và dài hạn;
- Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo chức năng và nhiệm vụ được quy định tại Luật kế toán hiện hành;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

**Nhà máy xử lý nước**

- Cung cấp nước sạch và xử lý chất thải;
- Quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng hệ thống nhà máy xử lý nước thải, hệ thống cấp nước sạch;
- Quản lý công tác xử lý chất thải trong KCN;
- Lập kế hoạch hoạt động của nhà máy ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

**Phòng quản lý chất lượng**

- Xây dựng chính sách chất lượng, mục tiêu chất lượng cho toàn công ty;
- Quản lý, giám sát hoạt động xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2004;
- Tiếp nhận, giải quyết khiếu nại, phản ánh của khách hàng và chỉ đạo các biện pháp khắc phục phòng ngừa;
- Lập chiến lược hoạt động quản lý chất lượng ngắn hạn và dài hạn;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

 Phòng Hành chính - nhân sự

- Tổ chức, quản lý, thực hiện công tác hành chính và quản lý nhân sự của Công ty;
- Hoạch định nguồn nhân lực và chính sách nhân sự;
- Thực hiện tuyển dụng, sử dụng nhân sự;
- Thực hiện các quy định về quyền và nghĩa vụ giữa công ty và người lao động theo quy định của Pháp luật;
- Tổ chức xây dựng văn hóa Công ty;
- Thực hiện các công tác hành chính, hậu cần ... phục vụ hoạt động của Công ty;
- Quản lý tài sản văn phòng và hệ thống IT của Công ty;
- Lập chiến lược nhân sự và kế hoạch hoạt động hành chính ngắn hạn và dài hạn;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

4.6. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông

a. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 25/02/2010 (Bảng 2):

STT	Cổ đông lớn	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cp)	Tỷ lệ nắm giữ/VĐL(%)
1	Công ty phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4106000091	260 Trần Phú, P8, Q5, TpHCM	9.119.546	45,60%
2	Công ty Jaccar Holdings	B103 405	2 Acenue Charles de gaulles - L1653 Luxembourg	3.418.990	17,09%
3	Công ty Cổ phần Việt Âu	4103002495	36 Trịnh Đình Thảo P.Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM	2.540.011	12,70%
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	059 089	29/1 Nguyễn Bình Khiêm, P.ĐaKao, Q.01, Tp.HCM	2.000.000	10,00%
	Tổng cộng			17.078.547	85,4%

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

b. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ:

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Cổ đông sáng lập	Số cổ phần (cp)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ nắm giữ/ VDL sáng lập (%)
1	Công ty phát triển Công nghiệp Tân Thuận IPC <i>Người đại diện: Ông Bùi Văn Ảnh</i>	4.590.000	45.900.000.000	62,96%
2	Công ty Cổ phần Việt Âu <i>Người đại diện: Ông Đoàn Hồng Dũng</i>	1.800.00	18.000.000.000	24,69%
3	Bà Võ Thị Huyền Lan	900.000	9.000.000.000	12,35%
	Tổng cộng	7.290.000	72.900.000.000	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

- Dựa theo Quyết định số 73/NĐ-HĐQT.IPC.07 ngày 26/9/2007 của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận IPC về việc cử người làm đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Dựa theo Quyết định 022/QĐ/VAC/2007 của Công ty Cổ phần Việt Âu về việc cử người làm đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 của Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2005, cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ phần phổ thông đang sở hữu trong thời hạn 3 năm kể từ ngày Công ty được đăng ký kinh doanh lần đầu (tức ngày 23/5/2006). Tính đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần do cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Long Hậu nắm giữ đã được tự do chuyển nhượng.

c. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 25/02/2010 (Bảng 4) như sau:

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng (cp)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (cp)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu (cp)	Tỷ lệ (%)
Tổng số vốn thực góp	16.345.110	81,73%	3.654.890	18,27%	20.000.000	100,00%
1. Cổ đông nội bộ	186.978	0,93%	-	-	186.978	0,93%
1.1 - Hội đồng quản trị	150.271	0,75%	-	-	150.271	0,75%
1.2 - Ban tổng giám đốc	13.457	0,07%	-	-	13.457	0,07%
1.3 - Ban kiểm soát	6.870	0,03%	-	-	6.870	0,03%
1.4 - Kế toán trưởng	16.380	0,08%	-	-	16.380	0,08%
2. Cổ đông trong công ty	205.533	1,03%	-	-	205.533	1,03%
2.1 - Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
2.2 - Cán bộ công nhân viên	205.533	1,03%	-	-	205.533	1,03%
3. Cổ đông ngoài công ty	15.952.599	79,76%	3.654.890	18,27%	19.607.489	98,04%
3.1 - Cá nhân	1.575.968	7,88%	66.490	0,33%	1.642.458	8,21%
3.2 - Tổ chức	14.376.631	71,88%	3.588.400	17,94%	17.965.031	89,83%

Nguồn: CTCP Long Hậu

* *Ghi chú: Số cổ phiếu HDQT bao gồm cả số cổ phiếu Tổng giám đốc (vì TGD kiêm Thành viên HDQT)*

4.7. Danh sách những công ty mẹ, công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

- a. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết: Không có
- b. Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty khác: Không có

Ngoài ra, Long Hậu góp vốn không chi phối các công ty sau (góp trên 10% vốn điều lệ các công ty đó):

Bảng 5: Danh sách các công ty do Long Hậu góp vốn trên 10% vốn điều lệ (đến 01/03/2010)

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (1.000 đồng)	Tỷ lệ góp vốn cam kết (%)	Vốn góp thực tế (1.000 đồng)	Tỷ lệ góp vốn thực tế (%)
1	Công ty Cổ phần sản xuất Cáp quang và Phụ kiện Việt Đức	52.095.000	14,4%	7.500.000	14,4%
2	Công ty CP Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước (*)	250.000.000	20,0%	50.000.000	20,0%
3	Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa	500.000.000	25,0%	125.000.000	25,0%

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

- Công ty Cổ phần sản xuất Cáp quang và Phụ kiện Việt Đức:** là Công ty chuyên sản xuất các loại cáp quang cung cấp ngành Viễn thông. Dự án sản xuất cáp quang được đầu tư xây dựng từ tháng 7/2007 và đến tháng 4/2008 đi vào sản xuất lô hàng đầu tiên. Dự kiến nhà máy sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 120.000 km sợi quang/năm với nhiều loại sản phẩm, dung lượng đa dạng. Đây là một trong những nhà máy sản xuất cáp quang được xây dựng hiện đại tại Việt Nam. Sản phẩm nhà máy đón đầu và đáp ứng nhu cầu sử dụng cáp quang ngày càng tăng của ngành viễn thông Việt nam.
- Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước:** Công ty CP Cảng Sài Gòn Hiệp Phước thực hiện dự án xây dựng và khai thác cảng Sài Gòn Hiệp Phước với diện tích 54,66 ha tại KCN Hiệp phước, Huyện Nhà Bè nhằm thay thế các cảng trên sông Sài Gòn hiện thời (phải di dời ra khỏi khu vực trung tâm Tp.HCM). Dự án có quy mô đầu tư khoảng 2.735 tỷ đồng, thực hiện từ 2006 – 2013. Đây là dự án cảng đầy tiềm năng trong tương lai. Sản lượng hàng hóa luân chuyển qua cảng dự kiến 8,7 triệu tấn/năm. Hiện dự án đang triển khai xây dựng 2 cầu cảng 200m và 400m và sẽ đưa vào khai thác trong quý 4 năm 2010.
- Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa:**
 Công ty được sáng lập bởi ba cổ đông chính là Công ty Cổ phần Bourbon Tây Ninh, Công ty Cổ phần Long Hậu và Công ty Cổ phần Việt Âu từ tháng 9 năm

2008 với vốn điều lệ ban đầu 500 tỷ đồng. Công ty phát triển chuyên về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị.

Hiện Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa đang phát triển dự án vườn công nghiệp Bourbon An Hòa với diện tích 1.020 ha thuộc xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với tổng vốn đầu tư là khoảng 2.700 tỷ đồng. Tính đến thời điểm hiện tại, KCN đang được đền bù giải GPMB đạt 93% trên 1.020 ha với tổng giá trị đền bù 503 tỷ đồng. Công ty đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng KCN giai đoạn 1 (357 ha) với tổng mức đầu tư khoảng 1.308 tỷ đồng, dự kiến sẽ hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong năm 2010. Tính đến nay, KCN Bourbon An Hòa đã ký hợp đồng cho thuê đất 8 ha đất và đã thực hiện biên bản bàn giao đất cho nhà đầu tư với diện tích 6,7ha.

KCN Bourbon An Hòa là một trong những KCN có qui mô lớn và nằm trên trục đường Xuyên Á và đường Hồ Chí Minh, tiếp cận sông Vàm Cỏ, gần biên giới Việt Nam, Campuchia. Trong tương lai gần, KCN Bourbon An Hòa sẽ là nơi thu hút đầu tư lớn nhất tỉnh Tây Ninh.

4.8. Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Long Hậu là đầu tư và khai thác kinh doanh cơ sở hạ tầng công nghiệp. Công ty được cấp phép xây dựng khu công nghiệp Long Hậu từ năm 2006 và đã khai hoang hóa từ vùng đất ngập mặn, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, lắp đặt hệ thống điện, nước, hệ thống viễn thông, và cung cấp dịch vụ cho khách hàng vào KCN từ cuối năm 2007. Chi tiết các sản phẩm của Công ty như sau:

a. Sản phẩm khu công nghiệp Long Hậu

- Vị trí KCN: Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
- KCN Long Hậu hiện hữu: Tổng diện tích 141,85 ha. trong đó, diện tích đất thương phẩm: 93 ha
- KCN Long Hậu mở rộng (*): Tổng diện tích 108 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 82,68ha
- Hệ thống giao thông:

- ✓ Giao thông đường bộ: hệ thống giao thông đường bộ nối liền Tp.Hồ Chí Minh và Long An theo hai trục chính:

Quy hoạch liên kết khu Công nghiệp Long Hậu – Đô thị Cảng Hiệp Phước - Đại lộ Nguyễn Văn Linh với Quốc lộ 1A đi các tỉnh Miền Tây, Cầu Phú Mỹ đi các tỉnh Miền Đông. KCN Long Hậu cách khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng 18 km và thêm 4 km nữa sẽ đến trung tâm Tp.HCM

Trục đường chính Khu Công nghiệp Long Hậu – Hiệp Phước kết nối với đường Bắc – Nam của Tp.HCM sẽ hình thành tuyến đường cao tốc liên vùng phía Nam, kết nối khu vực đồng bằng Sông Cửu Long và Miền Đông Nam bộ gồm các Tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ✓ Giao thông đường thủy:

Phía Bắc tiếp giáp với Sông Kinh (chiều rộng trung bình 130m, độ sâu luồng từ 6,8m – 10,3m) nối ra sông Soài Rạp, hệ thống đường thủy Sài Gòn – Nhà Bè – các tỉnh Miền Tây.

Hệ thống giao thông đường thủy trong khu vực đã được chọn để quy hoạch thành hệ thống cảng biển của Tp.HCM, cho phép tàu trọng tải từ 30.000 – 50.000 DWT lưu thông từ Biển Đông qua luồng sông Soài Rạp đến hệ thống cảng biển.

KCN Long Hậu cách hệ thống cảng Hiệp Phước khoảng 3 km nên rút ngắn đáng kể được khoảng cách vận chuyển hàng hóa bằng đường biển.

- ✓ Giao thông đường hàng không: do KCN nằm tiếp giáp với Tp.Hồ Chí Minh nên khoảng cách đến sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 25 km.

Ghi chú (): Xem thêm chi tiết Mục IV, phần 4.23.*

b. Cung cấp nước sạch cho các nhà máy trong KCN Long Hậu

Hệ thống cấp nước sử dụng 2 nguồn là:

- Nhà máy nước ngầm Long Hậu: công suất 5.000m³/ngày đêm, đạt tiêu chuẩn 1329 của Bộ Y tế.
- Hệ thống cấp nước từ nhà máy BOO Thủ Đức: dự kiến cuối năm 2009 sẽ hoàn thành, có thể cung cấp 30.000m³/ngày đêm.

- Giá cung cấp nước hiện tại: 5.250 VNĐ/m³ (đã bao gồm VAT 5%).

c. Xử lý nước thải trong KCN Long Hậu

Nhà máy xử lý nước thải tập trung có diện tích 10.000m², hoạt động với công suất thiết kế 2.000 m³/ngày đêm. Nhà máy được xây dựng với quy mô đảm bảo xử lý nước thải của toàn bộ các nhà máy trong khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu và một phần nước thải từ các nhà máy trong khu công nghiệp Long Hậu mở rộng. Dự kiến, trong giai đoạn 2010-2012, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư thêm một nhà máy xử lý nước thải với công suất 2.000 m³/ngày đêm, nâng tổng công suất 2 nhà máy lên 4.000 m³/ngày đêm nhằm phục vụ cho các nhà đầu tư cho cả 2 KCN và khu dân cư Long Hậu.

Công ty Cổ phần Long Hậu đặc biệt chú trọng đến yếu tố môi trường, vì vậy nhà máy xử lý nước thải được Công ty thiết lập ngay từ ngày đầu xây dựng cơ sở hạ tầng. Nước thải từ các công ty trong KCN là loại C, sau khi nhà máy xử lý, chất lượng nước thải đầu ra đạt chất lượng loại A. Hơn nữa, nhà máy sử dụng công nghệ xử lý hóa lý, vi sinh, có thể vận hành linh động và tiết kiệm được chi phí hóa chất và chi phí vận hành.

Tháng 10/2009, Công ty thu phí xử lý nước thải với đơn giá 0,308 USD/ m³ (bao gồm thuế VAT 10%) và được áp dụng từ nay đến hết tháng 8 năm 2010.

Hình 3: Nhà máy xử lý nước thải

Ngoài ra, trong khu công nghiệp còn xây dựng trạm y tế trực 24/24 đáp ứng nhu cầu cho CBCNV trong toàn KCN.

Đội ngũ an ninh trật tự - phòng cháy chữa cháy (PCCC): Công ty thành lập đội PCCC và hợp tác với Công ty bảo vệ Ngày và Đêm để bảo vệ an toàn trong KCN 24/24.

Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

Bảng 6: Cơ cấu diện tích cho thuê qua các năm (2007 – 2009)

STT	Loại hình cho thuê	Diện tích (m ²)		
		Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
1	Thuê đất	189.735,63	342.891,23	220.775,28
2	Thuê văn phòng	161,6	161,6	161,6
3	Thuê khác	-	801,2	801,2
	Tổng cộng	189.897,23	343.854,03	221.738,08

Ghi chú: Diện tích thuê đất căn cứ theo biên bản bàn giao đất cho nhà đầu tư

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

Bảng 7: Chi tiết doanh thu thuê đất và dịch vụ qua từng năm (căn cứ theo diện tích của hợp đồng thuê lại đất)

Loại hình cho thuê	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị (1000 đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (1000 đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (1000 đồng)	Tỷ trọng (%)
Thuê đất	156.412.352	99,99	330.052.918	99,65	365.342.404	98,97
Thuê văn phòng	18.482	0,01	598.308	0,18	724.737	0,20
Hoạt động khác	-	-	561.611	0,17	3.072.337	0,83
Tổng cộng	156.430.834	100,00	331.212.837	100,00	369.139.478	100,00

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

(*)Ghi chú: Hiện Công ty chưa tách cơ cấu lợi nhuận theo từng loại hình dịch vụ mà tính chung trong lợi nhuận cho thuê đất, lợi nhuận từ hoạt động thuê đất chiếm 99% trong tổng lợi nhuận Công ty, còn lại là lợi nhuận từ các dịch vụ khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng lợi nhuận của Công ty.

d. Nguyên vật liệu

🚧 Nguồn cung cấp điều kiện cơ sở hạ tầng:

- **Đất KCN:** Các lô đất đã được Long Hậu san lấp hoàn chỉnh, đạt cao trình + 1,8m (theo độ cao Hòn Dấu), hệ số nén chặt nền tối thiểu là $K \geq 0,85$;
- **Thời gian thuê đất:** bắt đầu từ ngày Hợp đồng Thuê lại đất có hiệu lực đến hết ngày 17/6/2057;
- **Hệ thống điện:** hệ thống điện trung thế được kéo đến từng khu đất, đáp ứng cho việc xây dựng nhà xưởng và cấp hạ thế cho công trình;

KCN Long Hậu có 2 nguồn cung cấp điện: Trạm Cần Giuộc 110 KV/40Mw – Điện lực Long An và trạm Nhà Bè – Điện lực Tp.HCM. Điện áp nguồn: 22KV - Tần số: 50 Hz. Ngoài ra, Điện lực II đã tiến hành xây dựng trạm điện hạ thế 110 KV – 22KV 40 MVA ngay tại KCN Long Hậu

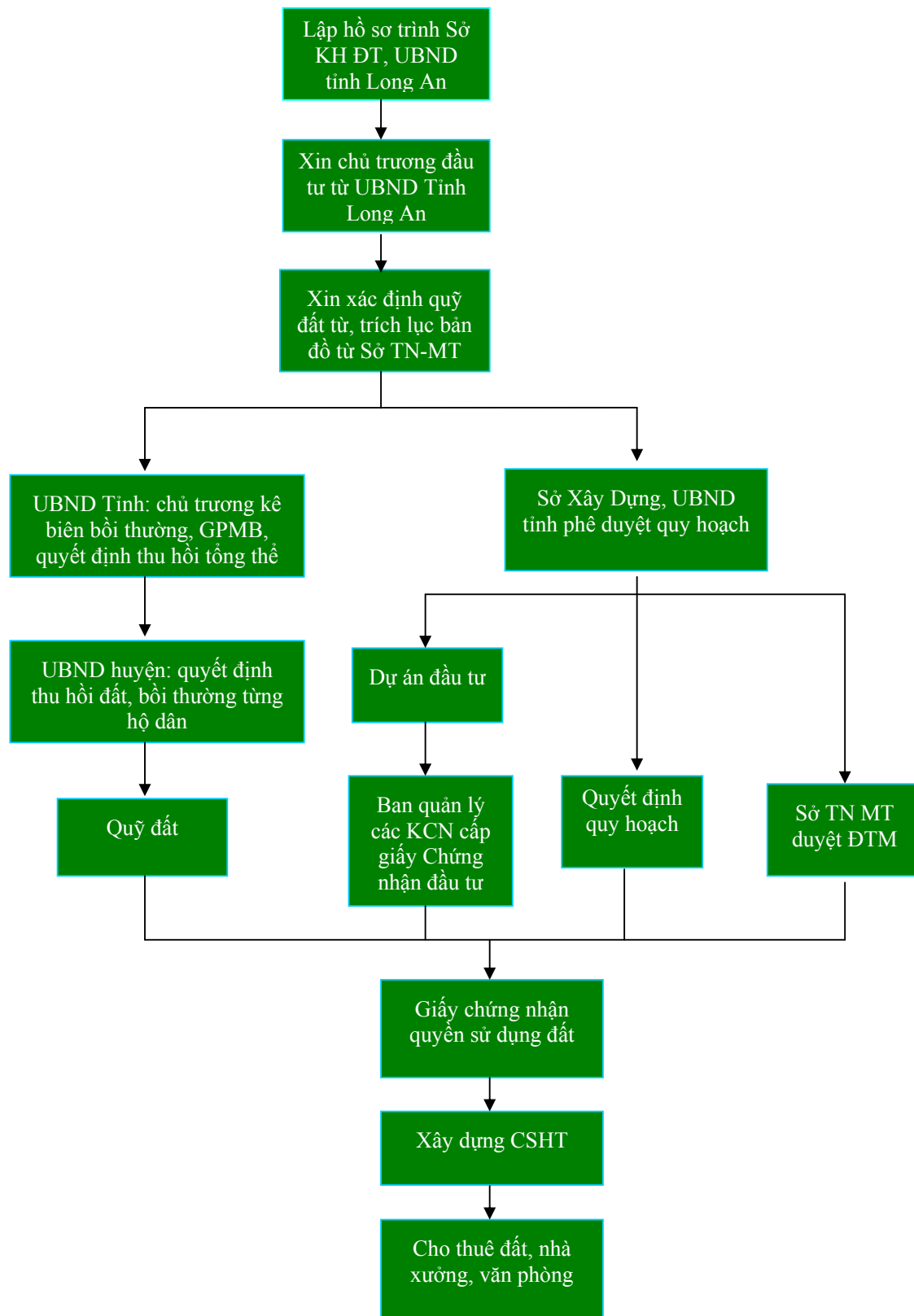
để cung cấp điện ổn định cho KCN. Đây sẽ là lợi thế cho KCN Long Hậu về nguồn cung cấp điện.

Giá điện: 2.522 đồng/1Kw (đã bao gồm VAT 10%) áp dụng cho mọi giờ như nhau và hàng tháng cộng thêm 20% hao hụt. Hình thức thanh toán hàng tháng.

■ **Hệ thống viễn thông:**

Với sự hợp tác cùng Công ty Điện thoại Đông thành phố Hồ Chí Minh, các nhà đầu tư sẽ được cung cấp những dịch vụ viễn thông và hạ tầng công nghệ thông tin tốt nhất của VNPT như: Lisealine, ADSL, ,... hệ thống số điện thoại theo đầu số của Tp.HCM, đảm bảo thông tin liên lạc của các khách hàng luôn được thông suốt và giảm thiểu chi phí gọi liên tỉnh đến Tp.HCM.

🚧 Quy trình triển khai dự án khu công nghiệp Long Hậu:



ĐTM: Đánh giá tác động môi trường.

KCN hiện hữu (141,85 ha) được phê duyệt phương án bồi thường và bắt đầu tiến hành GPMB từ năm 2005. Tính đến thời điểm hiện tại, san lấp mặt bằng đạt 96,26%, còn khoảng 2,64 ha chiếm 1,86% tổng diện tích chưa san lấp là do còn vướng đền bù GPMB, Công ty đang tiến hành xúc tiến thương lượng và dự kiến đến Quý 2/2010 sẽ GPMB 100%. Tuy còn vướng 1,86% diện tích chưa giải phóng xong nhưng việc giải phóng mặt bằng của KCN hiện hữu được xem là diễn ra thuận lợi với giá đền bù hợp lý. Đồng thời, do KCN nằm gần đường thủy, mặt bằng bằng phẳng nên việc bơm cát để san lấp mặt bằng rất thuận lợi.

Đối với KCN Long Hậu mở rộng (108,4 ha) và khu dân cư-tái định cư (37 ha) cũng nằm ngay vị trí đối diện với KCN hiện hữu nên việc đền bù GPMB cũng diễn ra thuận lợi. Công ty đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quyết định số 9935/QĐ-UBND ngày 01/10/2007 của UBND huyện Cần Giuộc.

Bảng 8: Tiến độ giải phóng mặt bằng KCN Long Hậu mở rộng và khu dân cư – tái định cư đến 31/12/2009

Theo phương án			Thực tế chi trả đến thời điểm 31/12/2009		
Diện tích (m ²)	Số hộ	Số tiền (triệu đồng)	Diện tích (m ²)	Số hộ	Số tiền (triệu đồng)
1.444.116	266	59.354	1.246.200	263	69.785

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

Công ty đã nỗ lực phối hợp cùng ban lãnh đạo chính quyền địa phương, Ban bồi thường để thực hiện việc giải phóng mặt bằng toàn bộ KCN mở rộng. Tính đến nay, công tác bồi thường GPMB đã đạt 96,29% tổng diện tích, mục tiêu Công ty sẽ GPMB xong trong năm 2010. Về san lấp, Công ty bắt đầu san lấp từ tháng 2/2009, đến nay đã san lấp trên 95% phần diện tích đã đền bù. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác của KCN mở rộng đã đạt 65%, các đường giao thông trong khu đều được cán trải cấp phối đá dăm (đá 0 x 4), đáp ứng 100% yêu cầu kinh doanh của Công ty, dự kiến sẽ hoàn chỉnh 100% vào quý IV/2010. Công ty đã bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê đất thuộc dự án KCN mở rộng cho khách hàng trong quý 4 năm 2009.

Nhìn chung, đất KCN Long Hậu chủ yếu là đất nông nghiệp và đất nông thôn, sông rạch nên địa hình đất tương đối bằng phẳng, gần hệ thống đường thủy nên công việc san lấp mặt bằng tương đối ổn định, tiết kiệm về mặt chi phí và thời gian.

Ngoài ra, ban lãnh đạo Công ty có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và đã tạo dựng mối quan hệ hợp tác tốt với nhiều nhà thầu xây dựng như: Công ty CP Thương mại xây dựng Thịnh Toàn, Công ty Cổ phần LPT, Công ty Ứng dụng Kỹ thuật và sản xuất TECARPO, Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng IDICO... nên có nhiều thuận lợi trong việc quản lý công tác xây dựng đảm bảo đúng chất lượng và đúng tiến độ theo Hợp đồng.

e. Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất KCN Long Hậu được chia thành các hạng mục và chiếm tỷ lệ như sau:

- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng chiếm 18% tổng chi phí giá thành.
- Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng thiết yếu như: san lấp mặt bằng, hệ thống điện, hệ thống giao thông, thoát nước mưa, hệ thống cấp nước chiếm 62% tổng chi phí giá thành.
- Chi phí đầu tư liên quan đến môi trường như xây dựng hệ thống thu gom, nhà máy xử lý nước thải chiếm 8,2% tổng chi phí giá thành.
- Chi phí đầu tư hạ tầng khác như sân bãi, cây xanh, hệ thống phòng cháy chữa cháy, rà phá bom mìn chiếm 5,2% tổng chi phí giá thành.
- Chi phí quản lý ban đầu chiếm 4% tổng chi phí giá thành.
- Chi phí dành cho vốn lưu động, dự phòng phí chiếm 3% tổng chi phí giá thành.

Bảng 11: Cơ cấu chi phí trên doanh thu của Công ty qua các năm 2007, 2008, 2009

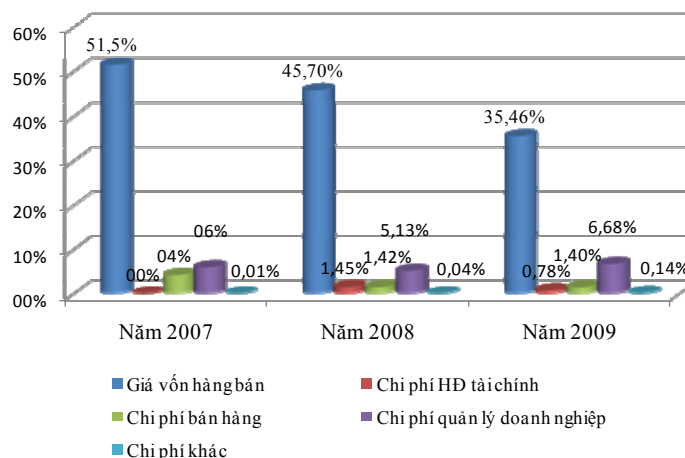
Đvt: 1.000 đồng

Chi phí	Năm 2007	Tỷ trọng (%)	Năm 2008	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	80.483.293	51,45	151.356.838	45,70	130.896.382	35,46
Chi phí HĐ tài chính	5.144	0,00	4.817.705	1,45	2.869.690	0,78
Chi phí bán hàng	6.582.530	4,21	4.693.809	1,42	5.159.455	1,40

Chi phí	Năm 2007	Tỷ trọng (%)	Năm 2008	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.627.582	5,92	16.996.599	5,13	24.663.685	6,68
Chi phí khác	14.916	0,01	142.511	0,04	531.484	0,14
Tổng cộng	96.713.465	61,59	178.007.462	53,74	164.120.696	44,46

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009 của CTCP Long Hậu

Hình 5: Cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của Công ty năm 2007, 2008, 2009



Chi phí bán hàng giảm 28,7% do tỷ lệ lấp đầy của KCN Long Hậu đạt khoảng 70% trong năm 2008. Trong đó, chi phí môi giới đất giảm (chiếm 80% chi phí bán hàng) kéo theo chi phí bán hàng giảm đáng kể. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2008 tăng 76,5% so với năm 2007 chủ yếu là do tăng một số chi phí như: lương CBCNV tăng do Công ty tuyển thêm CBCNV, đặc biệt là cán bộ, chuyên viên cao cấp phục vụ cho các dự án đang đầu tư của Công ty và chi phí tiền hỗ trợ và đóng góp các hoạt động xã hội tăng. Đặc biệt, chi phí giá vốn hàng bán trên doanh thu của Công ty khá thấp và giảm dần qua các năm lần lượt 51,4%, 45,7%, 35,46% cho năm 2007, 2008, 2009. Nguyên nhân giảm do Long Hậu quản lý chi phí giá thành thấp, trong khi tốc độ tăng giá bán nhanh hơn so với tốc độ tăng chi phí. Do vậy, tỷ trọng tổng chi phí trên tổng doanh thu của Long Hậu qua các năm là tương đối thấp so với các KCN khác trong cùng ngành. Tỷ trọng GVHB/Doanh thu giảm qua các năm cho thấy sự hiệu quả trong việc kiểm

soát chi phí đầu vào góp phần đáng kể làm tăng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4.9. Trình độ công nghệ

KCN Long Hậu ra đời sau KCN Hiệp Phước (cùng được quản lý bởi công ty mẹ IPC trước kia) nên đã kế thừa khá nhiều kinh nghiệm quản lý đầu tư KCN. Bên cạnh đó, ban lãnh đạo cũng như đội ngũ cán bộ của Công ty có chuyên môn cao, có nhiều kinh nghiệm thực tế nên công tác quản lý đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Long Hậu đã được phối hợp đồng bộ và hiệu quả.

Về hệ thống truyền thông, Công ty đã hợp tác với các nhà cung cấp, cung cấp công nghệ viễn thông hiện đại nhất như: Lisealine, ADSL, hệ thống số điện thoại theo đầu số của Tp.HCM, với hai giải pháp truyền cho cáp hữu tuyến đồng và cáp quang, đảm bảo đáp ứng tốt nhất nhu cầu thông tin liên lạc của các nhà đầu tư.

Hệ thống nhà máy xử lý nước thải được Công ty xây dựng ngay từ ngày đầu hoạt động với công suất 2.000 m³/ngày đêm, công nghệ kết hợp giữa xử lý hóa lý và xử lý sinh học nên hệ thống hoạt động ổn định. Toàn bộ hệ thống có hai chế độ hoạt động:

- Chế độ auto: hoạt động hoàn toàn tự động từ đầu vào đến đầu ra
- Chế độ manual: cho phép người vận hành có thể vận hành từng công đoạn riêng lẻ theo yêu cầu của người vận hành

Nhà máy được thiết kế hoàn chỉnh bao gồm: tách loại dầu mỡ, xử lý kim loại, xử lý các chất hữu cơ và xử lý bùn sản sinh ra trong quá trình xử lý. Đồng thời nhà máy có khả năng tiếp nhận nước thải đầu vào cao hơn giới hạn loại C của tiêu chuẩn TCVN 5945 – 2005 và xử lý đạt đến giới hạn loại A của Tiêu chuẩn Việt Nam 5945 – 2005.

4.10. Tình hình nghiên cứu, phát triển sản phẩm mới

Công ty luôn gia tăng tiện ích cho các nhà đầu tư thông qua các dịch vụ như: Đầu tư xây dựng khu lưu trú cho cán bộ công nhân viên trong KCN với 7.200 chỗ ở, block đầu tiên với 1.500 chỗ ở đã được khánh thành trong tháng 11/2009. Nguồn cấp nước với nhà máy có công suất 5.000m³ ngày đêm. Trạm hạ thế 100KV/22KV được khởi công trong tháng 7/2009, đến nay đã xây dựng hoàn thiện và đang trong giai đoạn kéo đường dây điện đưa vào sử dụng.

Từ tháng 12 năm 2008, Công ty đã thành lập Phòng chăm sóc khách hàng nhằm tư vấn pháp lý, tư vấn đầu tư, hỗ trợ giải quyết thủ tục hành chính, thực hiện các chương trình giao lưu giữa các doanh nghiệp trong và ngoài KCN để tìm cơ hội hợp tác kinh doanh cho các doanh nghiệp.

Công ty đang tiến hành xây dựng tuyến đường ấp 3 Long Hậu – Hiệp Phước và tuyến đường Long Hậu – Tân Lập, đây là con đường chiến lược quan trọng để đô thị hóa – công nghiệp hóa xã Long Hậu và khu Đông huyện Cần Giuộc, đồng thời kết nối trung tâm thị trấn Cần Giuộc, tỉnh Long An và Khu đô thị cảng Hiệp Phước, Tp.HCM.

Trong các năm sắp tới, Công ty sẽ tiếp tục duy trì các dịch vụ hỗ trợ hiện tại và phát triển thêm các dịch vụ mới như Trường đào tạo nghề, Kho bãi, suất ăn công nghiệp, Bảo trì cơ điện, hạ tầng, khu lưu trú cho các CBCNV làm việc trong KCN... để đảm bảo cho các doanh nghiệp đầu tư trong KCN Long Hậu các tiện ích cao nhất để phát triển kinh doanh.

4.11. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

a. Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng

Công ty được TUV đánh giá cấp Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng đạt theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 từ năm 2007 và đã hoàn thành nâng cấp ISO 9001:2008 vào tháng 5/2009. Hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO14001-2004 đã được tổ chức TUV cấp chứng nhận phù hợp vào ngày 31/8/2009.

b. Nguyên tắc kiểm tra sản phẩm trước khi bàn giao

Phòng kỹ thuật đảm nhận trách nhiệm kiểm tra chất lượng công trình trước khi bàn giao cho khách hàng. Công tác này còn được phối hợp thực hiện với các phòng ban khác như phòng kinh doanh, phòng chăm sóc khách hàng... Cụ thể:

- Đảm bảo sản phẩm bàn giao cho khách hàng đã được giải phóng mặt bằng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được kết nối tới tận khu đất của khách hàng;
- Ngoài ra, khi nhà đầu tư vào KCN, Phòng Kinh doanh sẽ giới thiệu các quy định về quản lý xây dựng trong KCN. Khi nhà đầu tư tiến hành triển khai thi công xây dựng, Phòng Kỹ thuật sẽ phối hợp cùng khách hàng để phối hợp thực hiện đồng bộ các hạng mục kỹ thuật giữa khách hàng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN. Phòng Kỹ thuật theo dõi, giám sát quá trình thi công và xác

nhận việc hoàn tất thi công đã không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật của KCN.

4.12. Hoạt động Marketing

a. Phân khúc thị trường và khách hàng mục tiêu:

KCN Long Hậu cũng có hệ thống giao thông đường bộ thuận tiện khi kết nối với đường Nguyễn Văn Linh thông qua đường Bắc Nam có 6 làn xe từ đó kết nối đi miền đông qua cầu Phú Mỹ, đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây hay đi miền Tây qua đường cao tốc Sài Gòn Trung Lương. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Long Hậu, chủ đầu tư KCN Long Hậu cũng là chủ đầu tư đường BT Long Hậu - Tân Tập kết nối với Quốc lộ 50 đi Miền tây.

Bên cạnh vị trí địa lý có lợi thế gần trung tâm TP. HCM, hệ thống cảng và giao thông đường bộ, Công ty Cổ phần Long Hậu còn đầu tư cơ sở hạ tầng hiện đại, đồng bộ. Ngoài việc thiết lập hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đến tường rào doanh nghiệp, Công ty còn chú trọng xây dựng các sản phẩm phụ nhằm gia tăng tiện ích cho nhà đầu tư như: Khu lưu trú rộng cho 7.200 công nhân, nhà máy cấp nước Giai Đoạn 1: 5.000m³/ngày đêm, nhà máy xử lý chất thải lỏng 2.000m³/ngày đêm, trạm y tế, trung tâm phòng cháy chữa cháy, các dịch vụ hỗ trợ tư vấn đầu tư...

Với các đặc tính như trên, KCN Long Hậu lựa chọn phân khúc thị trường dành cho các doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với cảng, thị trường tiêu thụ tại Việt Nam và xuất khẩu, sử dụng nguồn nguyên liệu tại khu vực Miền Tây, và Cao Nguyên, sử dụng nguồn nhân lực trung và cao cấp. Khách hàng mục tiêu là các doanh nghiệp Logistic, các doanh nghiệp tại Quận 4, Quận 8 trong diện di dời ra khỏi Thành phố Hồ Chí Minh, các ngành nghề gia công như giày, da, dệt may phục vụ xuất khẩu, doanh nghiệp chế biến nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng, hàng công nghiệp điện, điện tử xuất khẩu và tiêu thụ nội địa.

b. Hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư khi đầu tư vào KCN Long Hậu

Trong năm 2009, trước những ảnh hưởng to lớn của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, từ tháng 01 năm 2009, LHC đã đưa ra phương thức thanh toán thuê đất khá linh động, tạo điều kiện thuận lợi hơn để nhà đầu tư có thể quyết định đầu tư. Phương thức thanh toán được xây dựng trên cơ sở đảm bảo dòng thu của doanh nghiệp và hỗ trợ nhà đầu tư chi

phí đầu tư ban đầu. Theo đó, thời gian thanh toán có thể linh động kéo dài đến 3 năm. Lãi trả chậm được xác định theo phương pháp dòng lưu kim đồng nhất. Ngoài ra, Long Hậu còn kết hợp với các ngân hàng BIDV, HDBank, VDB hỗ trợ cho các doanh nghiệp vay vốn đầu tư và vốn lưu động.

Long Hậu cũng áp dụng dịch vụ một cửa khi đầu tư vào KCN, điển hình như từ khâu khảo sát đầu tư, thành lập doanh nghiệp đến vận hành kinh doanh. Tất cả các thủ tục đầu tư, thành lập doanh nghiệp, xây dựng nhà xưởng được Long Hậu thực hiện miễn phí trong thời gian ngắn nhất.

Xây dựng kênh thông tin với các ban ngành, chính quyền địa phương nhằm kịp thời hỗ trợ hay tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp.

Ngoài ra, Công ty hỗ trợ cho nhà đầu tư về hoạt động kinh doanh như: tuyển dụng lao động miễn phí, hỗ trợ quảng bá thông tin trên các phương tiện truyền thông đại chúng, bảng quảng cáo trong KCN. Xây dựng “cộng đồng doanh nghiệp” trong KCN, giới thiệu khách hàng đang đầu tư tại Long Hậu đến các khách hàng tiềm năng trong KCN và các KCN khác trong hệ thống.

Gia tăng lợi thế cạnh tranh cho nhà đầu tư ngay trong giai đoạn đầu vào bằng cách: tối thiểu hóa chi phí thông qua việc kiểm soát hiệu quả chi phí cơ sở hạ tầng (chất lượng công trình), đem lại các tiện ích khác cho nhà đầu tư như:

- Thành lập số điện thoại miễn phí (free call);
- Tiện ích cho công nhân: xây nhà lưu trú, tổ chức cho công nhân giao lưu vui chơi, tổ chức hội chợ - phát quà trong các dịp Tết, khám chữa bệnh, xây trường dạy nghề,..
- Xây nhà cho người lao động, quản lý mua trả góp (an cư lạc nghiệp);
- Đào tạo nâng cao kiến thức, kinh nghiệm cho Nhân sự quản lý của Nhà đầu tư: mời tham dự các khóa đào tạo cùng nhân sự quản lý của LHC,...
- Thay nhà đầu tư chăm sóc và giữ gìn người lao động an tâm trong công việc vì đời sống được ổn định.

- Các thông điệp truyền thông, quảng cáo của chiến lược chiêu thị đều nhằm tới việc mang lại lợi ích của nhà đầu tư. Những lợi ích đó được thấu hiểu và diễn tả với 3 yếu tố chính như sau:
 - Tiết kiệm chi phí cho nhà đầu tư (NĐT);
 - Tiết kiệm thời gian;
 - Phát triển bền vững.

c. Chính sách giá cả và khuyến trương

 Chính sách giá cả được xây dựng trên cơ sở:

Đảm bảo nguyên tắc giá cả phù hợp, nguồn thu đủ bù đắp chi phí đầu tư nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng cho khách hàng và đạt được mức lợi nhuận hợp lý cho Công ty.

Chính sách giá của Công ty luôn gắn liền với mục tiêu gia tăng lợi thế cạnh tranh cho khách hàng: giao đất đúng thời hạn với hạ tầng kỹ thuật chất lượng để các nhà đầu tư có thể triển khai công tác xây dựng, nhanh chóng thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó là việc mạnh dạn đầu tư để tạo ra các tiện ích phục vụ cho các nhà đầu tư như hệ thống cấp điện, cấp nước từ nhiều nguồn, xây dựng nhà lưu trú công nhân và các hạ tầng xã hội khác... nhằm trực tiếp và gián tiếp tạo thuận lợi trong quá trình sản xuất, kinh doanh, giảm chi phí đầu vào cho các nhà đầu tư. Chính sách này nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư tại KCN Long Hậu có thể tạo ra sản phẩm chất lượng cao với giá thành sản xuất hợp lý để có thể đạt được lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Phân tích các yếu tố quyết định giá cả của bất động sản công nghiệp như: lợi thế vị trí, lợi thế về hạ tầng xã hội bên ngoài KCN, các tiện ích, vị thế cạnh tranh...

So sánh, phân tích giá cả của các đối thủ cạnh tranh.

Phân biệt giá đối với các lô đất có lợi thế vị trí, lợi thế giao thông thủy,...

Áp dụng chính sách giá thâm nhập thị trường linh hoạt trong năm đầu tiên và tăng dần qua các năm. Cụ thể, KCN Long Hậu có giá cho thuê khởi điểm cho 10 ha đầu tiên năm 2006 là 45USD/m² và giá cho thuê hiện tại là 95USD/m².

 Chính sách khuyến trương

Phòng KDDT chịu trách nhiệm chính trong việc tìm kiếm, cung cấp thông tin và đàm phán với khách hàng. Quá trình này thực hiện theo 2 hướng:

- Chiến lược hút: Sử dụng các công cụ Marketing thu hút, khơi gợi các nhu cầu của khách hàng. Qua đó, khách hàng sẽ tìm đến KCN Long Hậu như là tìm đến một địa điểm đầu tư hiệu quả.
- Chiến lược đẩy: Các nhân viên bán hàng sẽ trích lọc danh sách các khách hàng tiềm năng, gửi thư ngỏ, brochure, gọi điện trực tiếp để trao đổi với khách hàng, tìm kiếm và tiếp cận khách hàng qua Internet.

Ngoài ra, phòng KDDT thiết lập, tổ chức hệ thống phân phối khá bài bản, bao gồm các kênh sau:

- Các công ty môi giới chuyên nghiệp: CBRE, Phú An Thạnh,
- Chính sách chăm sóc khách hàng tốt nhất, tạo sự hài lòng cao nhất cho khách hàng. Sử dụng khách hàng cũ như là 1 kênh chiến lược để tìm khách hàng mới.
- Các tổ chức, ban ngành quản lý, xúc tiến đầu tư: LAIZA, HEPZA, ITPC, VCCI, ITPC,...
- Hiệp hội các doanh nghiệp nước ngoài: hiệp hội các doanh nghiệp Đài Loan, hiệp hội các doanh nghiệp Hàn Quốc, hiệp hội các doanh nghiệp Nhật Bản,...
- Thương vụ các nước tại Việt Nam: thương vụ Nhật Bản, thương vụ Hàn Quốc, thương vụ Singapore, thương vụ Trung Quốc,...
- Quảng cáo thông qua các phương tiện truyền thông.
- Tham gia các hiệp hội, tổ chức xúc tiến thương mại, đầu tư trong và ngoài nước như: VCCI, Amcham, Eurocham, JETRO, KOTRA... cũng như phòng thương mại các nước.

4.13. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh, sáng chế và bản quyền



Hình vuông là hình chữ nhật có 4 điểm – theo toán học là các điểm nền tảng để tạo nên các vật thể 3 chiều. Sự cấu tạo này thể hiện sự hội tụ – quản thể, số lượng – số đông và sự vững chắc.

Trên thực tiễn, mọi cấu trúc đều được xây dựng trên nền tảng 1 khối vuông vững chắc. Do vậy, hình vuông là đại diện của cơ sở hạ tầng mạnh mẽ, đáng tin, vững vàng và chắc chắn.

Mặt khác, hình vuông cũng biểu tượng cho sự trung thực, kiên định và bình đẳng. Tuy nhiên, hình vuông với các cạnh sắc nét tạo cảm giác cứng nhắc và không linh hoạt. Chính vì vậy, sự cấu tạo logo dựa trên hình vuông với các góc bo tròn là giải pháp hợp lý trong việc thể hiện sự nhạy bén, linh hoạt cũng như khả năng thích ứng và sự tự do phát triển không ngừng, nhưng vẫn giữ được ý nghĩa ban đầu của biểu tượng hình vuông cơ bản.

Chi tiết đồ họa của logo thể hiện sự chuyển động không ngừng và uyển chuyển, hoàn toàn phù hợp với tiêu chí và mục tiêu kinh doanh là không ngừng phát triển và tiến xa hơn.

Mặt khác, ý nghĩa của sự chuyển động của logo cũng biểu hiện sự linh hoạt trong việc quản lý nhân sự, sự đoàn kết và đóng góp của từng cá nhân trong công việc cũng như tinh thần cầu tiến và phát huy hết giá trị cốt lõi của công ty.

Màu xanh biểu tượng của thiên nhiên, cũng như là màu sắc đặc trưng của sức sống, sự phát triển, sự sinh sôi, sự hòa hợp, niềm hy vọng và sự sáng tạo mới mẻ. Đồng thời đây cũng là màu tương ứng với sự ổn định và an toàn, đó cũng chính là một phần lý do màu xanh đã được sử dụng như một biểu tượng chuyển động trong giao thông công cộng.

Hơn thế nữa, màu xanh đậm là màu kết nối liên tưởng trực tiếp đến tiền tệ, dịch vụ tài chính, ngân hàng. Nó gắn kết với sự tăng trưởng, phát triển và thịnh vượng.

Công ty đã thực hiện đăng ký nhãn hiệu hàng hóa ngày 12/09/2009 và đến tháng 10 năm 2010 sẽ có giấy chứng nhận.

4.14. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 9: Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

STT	Tên khách hàng	Quốc tịch	Ngành nghề sản phẩm	Diện tích đất thuê (m2)	Thời gian ký HD	Đvt	Giá trị
1	CTY TNHH TÚI XÁCH SIMONE VIỆT NAM	Hàn Quốc	Nhà máy gia công, sản xuất túi xách các loại	58.734	12/7/2007	USD	3.142.255,25
2	CTY CP 3D	Việt Nam	Nhà máy sản xuất cọc bê tông dự ứng lực	52.863	13/11/2007	VND	38.299.079.039
3	CTY TNHH ANPHA-AG	Việt Nam	Kho lạnh, kho bãi và lưu giữ hàng hóa	39.656	26/12/2007	VND	35.431.479.307
4	CTY TNHH XD GIAO THÔNG CÔNG CHÁNH BÁCH THẢO	Việt Nam	Xây dựng, cầu đường các công trình	30.000	27/12/2007	VND	26.804.095.429
5	CTY TNHH SWIRE COLD STORAGE VIỆT NAM	Úc	Kho lạnh	46.669	16/01/2008	USD	2.800.165,32
6	CTY TNHH LOTTE-SEA LOGISTICS	Hàn Quốc	Dịch vụ kho bãi, lưu giữ và đóng gói hàng đông lạnh, hàng khô	41.243	25/02/2008	USD	2.680.782,33
7	CTY TNHH WORLD CAT VIỆT NAM	Đức	Khu liên hợp làng Puma	30.357	04/01/2008	USD	1.771.401,22
8	CTY CP THIẾT BỊ ĐIỆN VI-NA-SI-NO	Việt Nam	Nhà máy sản xuất thiết bị điện, điện tử	20.770	02/12/2009	USD	1.869.300
9	CÔNG TY CỔ PHẦN 190	Việt Nam	Nội thất	20.445	21/12/2009	USD	1.942.275
10	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI NGUYỄN BÌNH	Việt Nam	Sản xuất hàng hóa tiêu dùng	30.000	26/10/2009	USD	2.850.000

Nguồn: Công ty cổ phần Long Hậu

4.15. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 3 năm gần nhất

a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2007, 2008, 2009

Công ty Cổ phần Long Hậu hoạt động từ năm 2006 nhưng chính thức bàn giao sản phẩm cho khách hàng từ năm 2007.

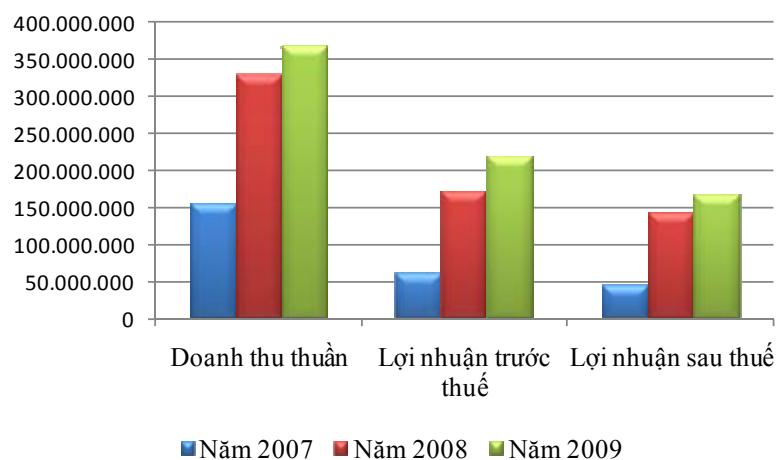
Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2007, 2008, 2009

Đvt: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Tăng/ giảm so với năm 2007	Năm 2009	Tăng/ giảm so với năm 2008
Tổng tài sản	435.405.071	577.753.465	32,7%	978.808.244	69,42%
Doanh thu thuần	156.430.834	331.212.837	111,7%	369.139.478	11,45%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	61.405.790	172.305.981	180,6%	219.579.708	27,44%
Lợi nhuận từ hoạt động khác	186.233	514.378	176,2%	391.646	-23,86%
Lợi nhuận trước thuế	61.592.023	172.820.359	180,6%	219.971.354	27,28%
Lợi nhuận sau thuế	45.297.647	143.110.413	216%	166.471.641	16,32%
Tỷ lệ chi trả cổ tức/vốn điều lệ	17%	25%	-	25%	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2007, 2008, 2009 của Công ty Cổ phần Long Hậu

Hình 4: Doanh thu, lợi nhuận năm 2007, 2008 và 2009



Nguyên tắc ghi nhận doanh thu của Công ty là khi ký biên bản bàn giao đất cho khách hàng sẽ ghi nhận doanh thu 1 lần. Doanh thu năm 2008 tăng 111,7% so với năm 2007 là do Công ty tăng diện tích đất cho thuê từ 189.897,23m² lên 343.854,03m², tăng 81%. Đồng thời, năm 2006, 2007 giá cho thuê đất từ 45USD/m² – 65USD/m² do hạ tầng KCN chưa hoàn thiện, từ đầu năm 2008 Công ty đầu tư các dịch vụ gia tăng kèm theo KCN nên giá thuê KCN tăng lên tới 70-90 USD/m² và đến cuối năm 2008 tăng lên 95USD/m². Vì vậy, tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu Công ty tăng từ 49% lên 54%. Trong năm 2009, doanh thu thuần đạt 369 tỷ đồng, đạt 104% kế hoạch năm 2009 và tăng 11,45% so với năm 2008, lợi nhuận đạt 166 tỷ đồng, đạt 133% kế hoạch năm 2009 và tăng 16,32% so với năm 2008.

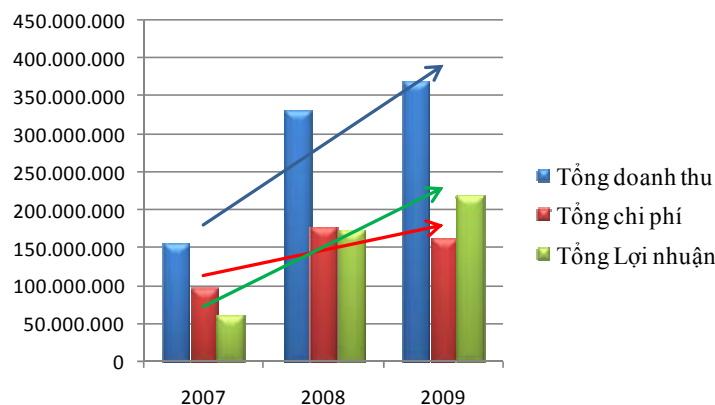
Lợi nhuận từ hoạt động khác năm 2008 tăng 176,2% so với năm 2007 là do các khoản thu từ tiền phạt nhà thầu, lãi thanh lý tài sản cố định.

Trong năm 2008, doanh thu từ hoạt động kinh doanh Long Hậu tăng gấp 2,12 lần và tăng 112% so với năm 2007. Đồng thời, lợi nhuận tăng mạnh gấp 3 lần và tăng 216% so với năm 2007. Qua năm 2009, doanh thu và lợi nhuận Công ty cũng tăng lần lượt 111%, 127% cho năm 2009 so với năm 2008.

Ngoài ra, liên quan đến lợi nhuận, Công ty còn được hưởng ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp cho dự án KCN giai đoạn 1: miễn thuế 4 năm đầu từ năm 2008 – 2011 và được giảm 50% (với thuế suất chịu thuế 10%) cho 9 năm tiếp theo (2012 – 2020).

Hình 6: So sánh tốc độ tăng trưởng doanh thu, chi phí, lợi nhuận các năm

Đvt: 1.000 đồng



b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

 *Một số thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh Công ty như sau:*

- KCN Long Hậu đã thực hiện GPMB, san lấp và đầu tư hạ tầng kỹ thuật từ năm 2006, song song đó là việc chuẩn bị rất kỹ phương án tiếp thị kinh doanh. Trong giai đoạn này nền kinh tế Việt Nam phát triển khá mạnh (GDP đạt 8,5%) nên đã thu hút khá nhiều nhà đầu tư vào KCN, đặc biệt là năm 2007. Chính vì vậy, diện tích cho thuê tăng mạnh trong 2 năm 2007 và 2008. Năm 2009 dù kinh tế khó khăn nhưng KCN Long Hậu cũng ký hợp đồng cho thuê đất, bao gồm KCN hiện hữu và KCN mở rộng.
- Do KCN Long Hậu từ vùng đồng ruộng, sông rạch nên chi phí đền bù, GPMB KCN khá thấp so với các khu công nghiệp khác nằm trong vùng dân cư đông đúc.
- Ưu đãi thuế suất thuế nhập doanh nghiệp cũng là một thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Theo Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 50221000001 ngày 3/5/2007 do Ban quản lý các khu công nghiệp Long An cấp cho dự án KCN hiện hữu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (dự kiến từ năm 2008 – 2011) và giảm 50% thuế TNDN với thuế suất chịu thuế là 10% trong 9 năm tiếp theo.
- Ngoài ra, chính sách di dời các cơ sở gây ô nhiễm cũng ảnh hưởng thuận lợi đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 64/2003/QĐ-TTg về “Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng”. Kế hoạch này sẽ kéo dài đến năm 2012, di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường vào các khu công nghiệp và vùng ngoại thành. Nhà nước và UBND Thành phố đã khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào các khu công nghiệp bằng các chính sách như ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ tài chính, bù lãi suất đầu tư theo chương trình kích cầu,... Là một trong những KCN có vị trí gần trung tâm Thành phố, gần hệ thống cảng biển và nằm trên trục đường nối liền với các tỉnh miền Tây nên KCN Long Hậu đã thu hút các nhà đầu tư nêu trên đến đầu tư.

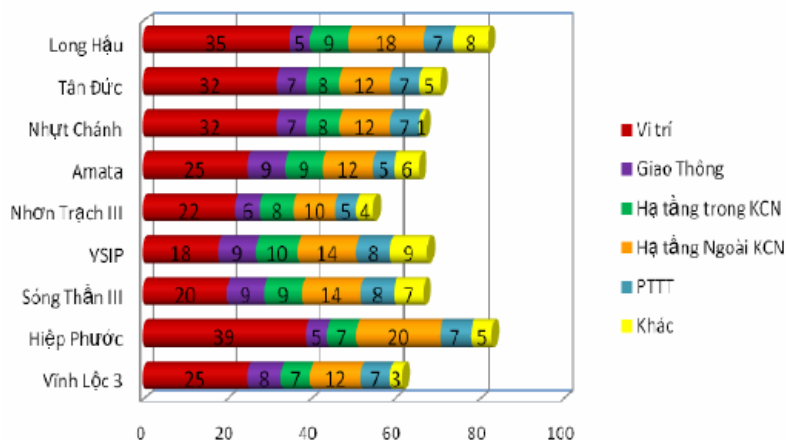
✚ Một số khó khăn đối với hoạt động kinh doanh Công ty như sau:

- Trong quá trình giải phóng mặt bằng, Công ty cũng đã gặp một số khó khăn như khung giá đền bù giải phóng mặt bằng cho người dân thấp dẫn đến tiến độ triển khai chậm trong thời gian đầu. Tuy nhiên, Công ty cũng đã khắc phục, hỗ trợ thêm các hộ dân thuộc diện giải tỏa và hoán đổi đất tái định cư cho người dân.
- Hiện tại, các KCN trong tỉnh và các vùng lân cận cũng đã và đang đầu tư xây dựng khá nhiều khiến việc thu hút đầu tư vào KCN ngày càng cạnh tranh và khó khăn hơn.

4.16. Vị thế của Công ty so với các công ty trong cùng ngành

Khi so sánh vị thế của các khu công nghiệp, tiêu chí được đánh giá hàng đầu là vị trí của KCN. Vị trí ảnh hưởng đến việc ra quyết định đầu tư như bài toán chi phí vận chuyển, bài toán nguồn nhân lực... KCN Long Hậu được đánh giá khá cao.

Hình 7: So sánh các yếu tố cạnh tranh giữa các KCN lân cận



Nguồn: FTA, Report Industry Park 2008

- KCN Long Hậu nằm trong Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, đây là một trong những vị thế của công ty so với các KCN khác. Tỉnh Long An nằm vắt ngang từ Tây sang Đông của nước Việt Nam, việc lưu thông qua 13 tỉnh khác đều phải đi ngang qua Tỉnh Long An. Tỉnh có nhiều hệ thống sông rạch chạy ngang qua, cụ thể có các sông lớn như: Sông Vàm Cỏ Đông, Sông Vàm Cỏ Tây, Sông Cần Giuộc và Sông Soài Rạp. Đây là yếu tố thuận tiện cho việc

giao thông đường thủy, tạo điều kiện thuận lợi cho xuất, nhập khẩu hàng hóa trong tỉnh và cho cả khu vực.

- KCN Long Hậu nằm kề cảng Sài Gòn – Hiệp Phước (trong KCN Hiệp Phước), cách cảng 3 km. Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước có khả năng phục vụ cho tàu có trọng tải từ 50.000DWT đến 70.000DWT. Tổng hàng hóa thông qua cảng Sài Gòn – Hiệp Phước giai đoạn 1 là 8,7 triệu tấn/năm và 10 triệu tấn/năm cho giai đoạn 2. Dự kiến cụm cảng này sẽ hoàn thành và đi vào hoạt động từ cuối năm 2010.
- Thêm vào đó, KCN Long Hậu còn được lợi thế từ Cảng container Trung tâm Sài Gòn (SPCT), chỉ cách KCN Long Hậu 3 km. SPCT nằm tại bờ Tây của sông Soài Rạp, trong KCN Hiệp Phước, và được phát triển như một cảng container tầm cỡ thế giới, công nghệ và thiết bị bốc dỡ hiện đại nhất. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thành 2 cầu cảng đầu tiên. Khi việc xây dựng hoàn tất, tổng công suất của cảng dự kiến đạt 1,5 triệu TEU/năm.

Những lợi thế về vị trí địa lý của Long Hậu là gần 2 cảng lớn nêu trên giúp nhà đầu tư tiết kiệm thời gian và chi phí vận tải khi chuyển – nhận hàng ra cảng, nhất là các nhà đầu tư trong lĩnh vực Logistic.

Tỉnh Long An là một trong 8 Tỉnh thành nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Do đó, Tỉnh đã tập trung quy hoạch phát triển các KCN liền kề với vùng phát triển mạnh của Tp.HCM để kết nối chung với cả khu vực. Hiện tại, Tỉnh Long An đã quy hoạch 12.000 ha đất công nghiệp để tiếp nhận đầu tư và Chính phủ cũng đã bổ sung thêm chỉ tiêu đất công nghiệp cho tỉnh đến năm 2010 là 3.871 ha. Tính đến hết năm 2009, toàn tỉnh có 19 KCN với tổng diện tích trên 7.221,18 ha và số doanh nghiệp đang hoạt động trên 115 doanh nghiệp (khoảng 50 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và 65 doanh nghiệp vốn đầu tư trong nước), chủ yếu tập trung ở các KCN như: KCN Đức Hòa I, Thuận Đạo, Long Hậu, Xuyên Á, Tân Đức, Đức Hòa III-Thái Hòa, Đức Hòa III-Anh Hồng.

Tính trong địa bàn Tỉnh Long An, KCN Long Hậu được đánh giá là KCN có tốc độ phát triển nhanh và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhất, tỷ lệ lấp đầy khá nhanh, trong vòng 2 năm đi vào hoạt động (2007-2008) tỷ lệ lấp đầy đạt gần 80% tổng diện tích cho thuê.

Bảng 12: Số lượng dự án đầu tư vào KCN tại Tỉnh Long An

Số lượng dự án đầu tư vào KCN		Giá trị
323 dự án	112 dự án đầu tư nước ngoài	1.089,859 triệu USD
	211 dự án đầu tư trong nước	9.095 tỷ VND
Ghi chú: Số liệu thống kê trong nửa đầu năm 2009		

Nguồn: www.longan.gov.vn

Bên cạnh đó, tình hình hoạt động của các KCN trên địa bàn Tp.HCM: đa số các KCN tại đây đã được lấp đầy, chỉ còn một số ít KCN có tỷ lệ chưa lấp đầy chiếm từ 10%-20% diện tích đất cho thuê. Giá cho thuê tại các KCN này khá cao, từ 100-200USD/m²/50 năm. Như vậy, xét về lợi thế vị trí địa lý, các tiện ích cho nhà đầu tư cũng như về giá cạnh tranh so với KCN tại Tp.HCM, đây sẽ là lợi thế cho các KCN tại tỉnh Long An nói chung và KCN Long Hậu nói riêng để thu hút nhà đầu tư.

Bảng 13: Tỷ lệ lấp đầy và giá đất thuê của các KCN tại Tp.HCM

STT	KCX/KCN	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá đất tham khảo
1	KCX Tân Thuận	300	90%	168 USD/m ² /kỳ thuê đất
2	KCX Linh Trung 1	62	100%	-
3	KCX Linh Trung 2	61,7	100%	-
4	KCN Tân Tạo	380	96.57%	220 – 250 USD/m ² /kỳ thuê đất
5	KCN Tân Bình (giai đoạn 1)	109	100%	-
6	KCN Lê Minh Xuân	100	100%	-
7	KCN Vĩnh Lộc (giai đoạn 1)	207	100%	-
8	KCN Tân Thới Hiệp	215,4	100%	-
9	KCN Tây Bắc Củ Chi	220	96,63%	48 USD/m ² /kỳ thuê đất

STT	KCX/KCN	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá đất tham khảo
10	KCN Bình Chiểu	27,34	100%	-
11	KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1)	311,4	100%	-
12	KCN Cát Lái II	111	100%	-
13	KCN Phong Phú	148,60	0%	110 USD/m ² /kỳ thuê đất
14	KCN Tân Phú Trung	543	59,48%	70 – 75 USD/m ² /kỳ thuê đất

Nguồn: <http://www.hepza.gov.vn>

Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng và khu công nghiệp không những đòi hỏi về nguồn vốn đầu tư tài chính lớn mà còn cần đội ngũ lãnh đạo năng động, giàu kinh nghiệm và sáng tạo, am hiểu nhiều lĩnh vực. Ban lãnh đạo Công ty CP Long Hậu không những đáp ứng các khả năng lãnh đạo nêu trên mà còn rất tâm huyết và gắn bó với sự phát triển của Công ty. Đây chính là nền tảng phát triển vững mạnh của Công ty trong thời gian qua và trong tương lai. Cơ cấu quản lý Công ty gọn nhẹ, đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, năng động nên giúp Công ty có những chiến lược kinh doanh hiệu quả. Công ty đặc biệt chú trọng đến lĩnh vực marketing và thực hiện các chương trình cộng đồng xã hội.

Với những lợi thế trên, số lượng nhà đầu tư đến KCN Long Hậu không ngừng tăng. KCN Long Hậu hoạt động chưa đầy 3 năm đã thu hút 58 nhà đầu tư trong đó nhà đầu tư nước ngoài chiếm 24%, nhà đầu tư trong nước chiếm 76%

Vừa qua, công ty nghiên cứu thị trường chuyên nghiệp FTA (thành viên của ESOMAR, Hiệp hội các công ty nghiên cứu thị trường chuyên nghiệp thế giới) đã đánh giá và so sánh một số yếu tố của các KCN đang hoạt động. Chỉ số của KCN Long Hậu khá tốt so với các KCN lân cận và các KCN phía Nam, cụ thể như sau:

Bảng 14: Thống kê điểm lợi thế của các KCN theo khảo sát của FTA

KCN	Vị trí	Cơ sở hạ tầng	Dịch vụ chăm sóc khách hàng	Môi trường xanh-sạch	Dịch vụ hỗ trợ	Các tiện ích trong KCN
-----	--------	---------------	-----------------------------	----------------------	----------------	------------------------

KCN	Vị trí	Cơ sở hạ tầng	Dịch vụ chăm sóc khách hàng	Môi trường xanh-sạch	Dịch vụ hỗ trợ	Các tiện ích trong KCN
Các KCN tại Tp.HCM	3,8	3,4	3,7	3,6	3,6	3,3
Tân Phú Trung	3,4	2,6	2,6	2,1	2,3	2,1
Tân Bình	3,9	4,3	4,3	4,1	4,5	4,3
Tân Tạo	3,7	3,3	4,3	4,3	4,4	4,3
Các KCN tại Đồng Nai	4,3	4,1	3,7	3,5	3,6	4
Biên Hòa 2	3,6	3,8	3	3	3	3,4
Amata	4,8	4,8	4,4	4	4,2	4,4
Loteco	4,6	4,6	3,8	4,2	3,8	3,8
Các KCN tại Bình Dương	3,95	3,5	3,47	3,6	3,4	3,9
VSIP	4,4	4,2	4	4,2	4	3,6
Sóng Thần 2	4,4	3,6	3,8	3,8	3,8	4,4
Đồng An	3,8	3	3	3,4	3,4	3,8
Các KCN tại Long An	3,9	3,7	3,45	3,6	3,3	3,05
Đức Hòa	3,6	3,8	2,8	2,6	2	2,2
Xuân Á	3,6	2,8	3,8	3,2	3,4	2,8
Long Hậu	4,4	4,2	4,5	4,4	4	4,3
Tân Đức	4	4	3,4	4,2	4	3,6

Nguồn: FTA, Report Industry Park, 2008

4.17. Triển vọng phát triển ngành

Như nhiều nước trong khu vực, khu công nghiệp, khu chế xuất trong nước sớm được xác định đóng góp một vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc gia, đặc biệt là công cuộc phát triển nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam Hiện nay, lợi thế hạ tầng kỹ thuật KCN hoàn chỉnh, KCN, KCX sẽ là đầu mối thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt là đầu tư nước ngoài vào Việt Nam vì họ có thể nhanh chóng triển khai hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tính đến tháng 12/2008, cả nước có 219 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên là 61.472,4 ha (đất công nghiệp có thể cho thuê đạt gần 40.000 ha, chiếm gần 40%), trong đó cả nước có 118 KCN đã đi vào hoạt động, 101 KCN đang xây dựng cơ bản (chủ yếu là các KCN mới thành lập trong hai năm 2007 - 2008). Tổng diện tích đất đã cho thuê của các KCN đã đi vào hoạt động đạt 14.904 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy 64% diện tích đất công nghiệp. Năm 2008 là năm có số lượng KCN được thành lập mới và mở rộng nhiều nhất trong gần 17 năm xây dựng và phát triển KCN.

Tính đến cuối năm 2008, các doanh nghiệp trong KCN, KCX thu hút tổng số lao động làm việc trên cả nước khoảng 1 triệu lao động trực tiếp. Trong đó, các vùng trọng điểm kinh tế phía Nam bao gồm: Tp.HCM, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương và Bình Phước có tổng số lao động chiếm khoảng 50%.

- **Vốn đầu tư nước ngoài:** KCN trên cả nước đã thu hút được 12,79 tỷ USD (dự án cấp mới 10,45 tỷ USD với 540 dự án, tăng gấp 4,45 lần so với vốn đầu tư mở rộng).
- **Vốn đầu tư trong nước:** năm 2008, KCN cả nước thu hút 59.199,57 tỷ đồng (gần 3,5 tỷ USD), trong đó 524 dự án mới với tổng vốn đăng ký 53.254,8 tỷ đồng. Tính đến thời điểm đầu năm 2009, KCN cả nước đạt 3.588 dự án với vốn đăng ký 251.541,57 tỷ đồng (tương đương 14,8 tỷ USD).

Những con số trên cho thấy, dù tốc độ tăng trưởng GDP bị ảnh hưởng bởi tình hình chung nhưng vốn FDI thực hiện đầu tư vào các KCN trong cả nước vẫn tăng, chiếm gần 40% tổng vốn đầu tư của cả nước, khoảng 16,2 tỷ USD.

Tính đến tháng 10/2009, Việt Nam tăng lên có 228 khu công nghiệp được thành lập trên 56 tỉnh, thành phố với tổng diện tích khoảng 58.000 hecta. Trong đó, có 145 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động, 83 khu công nghiệp đang đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng kết cấu hạ tầng.

Giá trị đóng góp của các khu công nghiệp dự tính sẽ chiếm khoảng 39%-40% tổng sản phẩm quốc nội vào năm 2010. Tổng nhu cầu đất công nghiệp năm 2010 sẽ là 50.000 ha, năm 2015 là 70.000 ha và năm 2020 là 80.000 ha. Do đó, ngành xây dựng và phát triển khu công nghiệp vẫn còn là ngành có nhiều tiềm năng phát triển.

4.18.Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

Trong xu thế hiện nay, Chính Phủ đang khuyến khích các doanh nghiệp trong nước đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng bằng nhiều chính sách ưu đãi như ưu đãi về thuế, ưu đãi về tiền thuê đất, ưu đãi lãi suất tín dụng....

Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 64/2003/QĐ-TTg về việc phê duyệt “kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng”. Vì vậy, cần có sự phát triển và ra đời nhiều doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng KCN phục vụ cho các doanh nghiệp, góp phần di dời các doanh nghiệp để chỉnh trang thành phố và bảo vệ môi trường.

Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã làm cơ sở cho các chính quyền địa phương chủ động xây dựng và phát triển KCN trên địa bàn, hình thành các hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ và hiệu quả.

Theo quy hoạch, từ nay đến năm 2015 sẽ thành lập thêm 91 KCN với tổng diện tích 20.839 ha và mở rộng thêm 22 KCN với tổng diện tích 3.543 ha. Như vậy, đến năm 2015 sẽ có thêm 24.381ha đất KCN. Hiện KCN chủ yếu tập trung ở 3 miền Bắc Bộ, Trung Bộ và Nam Bộ, chiếm tới 68% tổng số KCN và các tỉnh Miền Nam (bao gồm Tp.HCM) chiếm trên 30% tổng số KCN.

Xét riêng Tỉnh Long An, sự phân cấp hoặc ủy quyền quản lý nhà nước tại các KCN đã chủ động cải tiến và rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ cho các doanh nghiệp, cải cách thủ tục hành chính, thực hiện cơ chế quản lý “một cửa, tại chỗ”. Để thực hiện công nghiệp hóa trong tỉnh, chính quyền tỉnh đã đẩy mạnh quy hoạch và triển đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bên ngoài hàng rào, phục vụ các KCN phát triển. Mục tiêu tỉnh là:

- Tăng trưởng GDP ngành công nghiệp bình quân giai đoạn 2006 – 2010 là 16% và cả chu kỳ quy hoạch là 15,3%.
- Cơ cấu tổng thể ngành công nghiệp trong tổng thể nền kinh tế đến năm 2010 là 30%.
- Hàng xuất khẩu bình quân tăng hàng năm là 18% - 20%.
- Giải quyết việc làm khoảng 100.000-120.000 lao động.

Tỉnh Long An đã và đang quy hoạch đến năm 2010-2020 trên địa bàn của toàn tỉnh có khoảng 25 KCN, trong đó có 20 KCN có chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, 2 KCN đã lấp đầy diện tích cho thuê, tổng diện tích các KCN trong toàn tỉnh chiếm khoảng 10.000 ha đất tự nhiên.

Như vậy, định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Long Hậu phù hợp với tình hình phát triển chung của cả nước nói chung và của tỉnh Long An nói riêng; phù hợp với chính sách phát triển ngành của Nhà nước cũng như chiến lược phát triển ngành của Tỉnh Long An.

4.19. Chính sách đối với người lao động

a. Số lượng người lao động và cơ cấu lao động

Tại thời điểm 31/12/2009, Công ty có 112 người lao động, cụ thể:

Bảng 15: Số lượng người lao động đến thời điểm 31/12/2009

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo trình độ	112	100%
	Đại học và trên đại học	60	57%
	Cao đẳng	10	4%
	Trung cấp	18	18%
	Lao động phổ thông	24	21%
2	Phân theo thời hạn hợp đồng	112	100%
	Lao động không xác định thời hạn	74	66%
	Lao động có thời hạn từ 1-3 năm	15	13%
	Lao động có thời hạn 1 năm	18	16%
	Lao động thử việc	5	4%

b. Các chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Công ty thực hiện thời gian làm việc là 8 tiếng/ngày. Đối với nhân viên khối văn phòng Công ty sẽ làm việc theo giờ hành chính: Sáng 8h – 12h, Chiều 1h-5h. Nếu do nhu cầu công việc, Công ty cũng thỏa thuận với nhân viên làm việc thêm giờ hoặc làm việc trong những ngày nghỉ và thông qua cấp quản lý trực tiếp xác nhận để làm

cơ sở tính lương. Trong tuần, tùy theo tính chất công việc của từng phòng ban sẽ có những ngày nghỉ khác nhau

- Nhân viên khối văn phòng được nghỉ 48 giờ liên tục và ngày nghỉ hàng tuần thường là cả ngày Thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Đối với Nhân viên còn lại, tùy theo tính chất công việc, việc nghỉ hàng tuần phụ thuộc vào việc sắp xếp làm ca (Ví dụ: là 24 nghỉ 24 tiếng...).

Nhân viên được nghỉ lễ, tết và nghỉ phép và hưởng lương theo quy định hiện hành của Nhà nước. Nghỉ phép năm tùy theo chức vụ: Ban giám đốc sẽ có 15 ngày phép/năm, cứ 3 năm nghỉ thêm 1 ngày; Nhân viên sẽ có 12 ngày phép/năm, cứ 5 năm nghỉ thêm 1 ngày.

 Chính sách tuyển dụng, đào tạo

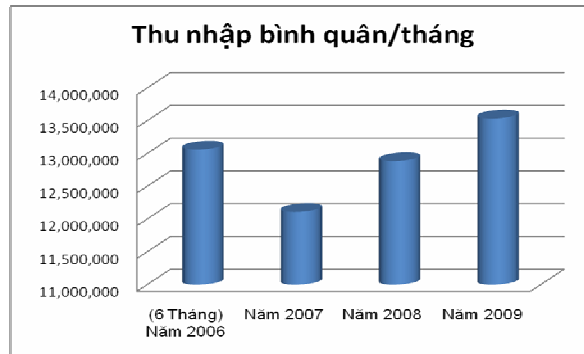
Ban lãnh đạo Công ty xác định yếu tố con người là yếu tố quan trọng nhất để có được sự phát triển bền vững trong tương lai và xem chiến lược phát triển nguồn nhân lực là chiến lược quan trọng cho sự phát triển. Công ty luôn hoạch định và phát triển đội ngũ lãnh đạo kế thừa phù hợp cho từng giai đoạn. Hiện đội ngũ cán bộ, nhân viên của Long Hậu khá trẻ, có chuyên môn cao và đầy nhiệt huyết.

Hiện quá trình đào tạo phát triển nguồn nhân lực và đội ngũ lãnh đạo kế thừa của Long Hậu được xây dựng theo tiêu chuẩn hệ thống quản lý chất lượng ISO 10015 – 2008. Định kỳ 6 tháng hàng năm, Phòng Hành chính Nhân sự căn cứ vào mục tiêu của Công ty, kết quả đánh giá năng lực, kết quả đánh giá thành tích, kết quả của các hoạt động đào tạo của các phòng ban và nguyện vọng của cá nhân,... sẽ tiến hành lập kế hoạch đào tạo. Trong năm 2007-2009, Công ty đã tổ chức trên 20 khóa đào tạo với các nội dung chuyên đề thiết thực và đạt kết quả ứng dụng thực tiễn cao như: ISO, kỹ năng lãnh đạo, BSC, Quản trị rủi ro, Giám đốc điều hành, Giám đốc tài chính, Giám đốc nhân sự....

 Chính sách tuyển dụng, lương thưởng, phúc lợi

Hệ thống lương của Công ty được xây dựng dựa trên khảo sát lương hàng năm của Navigos Group và việc đánh giá chức vụ dựa trên hệ thống đánh giá của William Mercer. Mức lương của nhân viên Công ty Long Hậu được trả cao hơn so với mức

lương trung bình trên thị trường từ 10% - 20% căn cứ trên kết quả khảo sát lương hàng năm của đơn vị tư vấn. Cụ thể mức lương trung bình của nhân viên Công ty.



Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

Cơ cấu thu thập của người nhân viên Công ty được chia thành lương căn bản, lương thành tích và các khoản phụ cấp. Tùy theo chức vụ và đặc tính công việc mà Công ty sẽ có mức lương phù hợp. Mức lương tăng hàng năm sẽ căn cứ vào mức độ trượt giá của thị trường và mức độ lợi nhuận của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng áp dụng chính sách tăng lương đặc cách trước định kỳ cho các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc.

Công ty cũng đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo như quy định của Nhà nước.

4.20. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ tổ chức, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Trong năm 2007 Công ty trả cổ tức 17% và năm 2008 là 25% trên vốn điều lệ. Dự kiến năm 2009, 2010 Công ty sẽ chi trả cổ tức là 25% trên vốn điều lệ

4.21. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty áp dụng tỷ lệ khấu hao của các thiết bị theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC của Bộ Tài chính. Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 5 – 20 năm
- Máy móc thiết bị 5 – 20 năm
- Phương tiện vận tải 6 – 7 năm
- Thiết bị văn phòng 4 – 5 năm
- TSCĐ vô hình 5 năm

b. Mức thu nhập bình quân

Bảng 16: Thu nhập bình quân năm 2007, 2008 và năm 2009

Năm	2007	2008	2009
Mức thu nhập bình quân (1.000 đồng/người/ tháng)	12.110	12.885	13.536

Nguồn: CTCP Long Hậu

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm 2007-2009, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

Đối với KCN Long Hậu hiện hữu: Công ty đang có ưu đãi về thuế suất thuế TNDN theo Điều 1 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần đầu ngày 03/05/2007 như sau:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp:
 - ✓ Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% (mười phần trăm) trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 25% cho thời gian còn lại.
 - ✓ Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo.
- Các lĩnh vực kinh doanh khác:
 - ✓ Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 20% trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh và bằng 25% trong thời gian còn lại.
 - ✓ Miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.

Đối với KCN Long Hậu mở rộng: Mức thuế suất thuế TNDN là 25%

e. Trích lập các quỹ

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập, sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành. Trong năm 2008 Công ty trích lập quỹ đầu tư phát triển 10%, quỹ khen thưởng cho CBCNV 5%, quỹ phúc lợi 3%, quỹ dự phòng tài chính 5% trên lợi nhuận sau thuế.

f. Tổng dư nợ vay hiện nay

Công ty vay nợ ngắn hạn để bù đắp vào nguồn vốn lưu động nhằm thanh toán các khoản chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bảng 17a: Dư nợ vay ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009

Stt	Số kế ước	Ngân hàng	Dư nợ đến 31/12/2009 (1.000 đồng)	Lãi suất
1	005/09/04	HD Bank	1.659.000	12
2	005/09/05	HD Bank	1.142.000	12
3	005/09/06	HD Bank	1.034.000	12
4	005/09/07	HD Bank	1.901.000	12
5	005/09/08	HD Bank	1.385.607	12
6	005/09/09	HD Bank	14.411.000	12
7	027/08/TD-QMT/LHC	Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam	1.000.000.000	5,4

Đồng thời công ty vay dài hạn nhằm bù đắp nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

Bảng 17b: Dư nợ vay dài hạn tính đến thời điểm 31/12/2009

Stt	Số hợp đồng vay	Ngân hàng	Dư nợ đến 31/12/2009 (1.000 đồng)	Lãi suất
1	00310/2009/0000589	BIDV	68.909.278.251	10,5 (*)
2	00310/2009/0000589	BIDV	16.564.250.000	12 (*)
3	00310/2009/0000589	BIDV	6.000.000.000	12
2	027/08/TD-QMT/LHC	Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam	4.000.000.000	5,4

(*): Khoản vay này được hỗ trợ lãi suất 4% theo chính sách kích cầu của Chính Phủ (Quyết định số 443/QĐ-TTg ngày 04/04/2009 của Thủ tướng chính phủ).

g. Tình hình công nợ hiện nay

 Các khoản phải thu ngắn hạn

Bảng 18: Các khoản phải thu ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009

Đvt: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Phải thu của khách hàng	82.982.094	120.555.482	172.279.618
Trả trước cho người bán	7.011.646	7.537.435	7.674.352
Các khoản phải thu khác	2.554.068	6.530.763	12.423.038
Tổng cộng	92.547.808	134.623.680	192.377.008

 Các khoản phải trả ngắn hạn

Bảng 19: Các khoản phải trả ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2009

Đvt: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Nợ ngắn hạn	150.352.818	173.858.958	324.024.862
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	22.532.607
Phải trả người bán	3.976.870	10.722.810	47.706.733
Người mua trả tiền trước	-	163.545	92.850
Thuế phải nộp	1.707.233	10.769.778	74.190
Phải trả người lao động	339.624	710.717	1.792.343
Chi phí phải trả	56.029.930	69.811.320	135.750.315
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	88.299.161	81.680.788	116.075.824
Nợ dài hạn	76.321.376	46.733.553	195.611.344
Phải trả dài hạn khác	-	600.000	300.000
Vay dài hạn	60.000.000	-	95.473.528
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	16.294.376	46.004.322	99.504.035
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	27.000	129.231	333.781
Tổng cộng	226.674.194	220.592.511	519.636.206

* Các khoản phải trả trong năm 2009 cao hơn năm 2008 và 2007 chính là các khoản tiền khách hàng đã nộp khi ký thỏa thuận giữ đất hoặc hợp đồng thuê đất chưa được kết chuyển thành doanh thu (do chưa ký biên bản bàn giao đất)

- h. Các giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty cổ phần Long Hậu căn cứ theo công văn giải trình của Công ty kiểm toán Ernst & Young ra ngày 17/12/2009.**

-  **Giải trình nội dung Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu trong năm 2008 được kiểm toán bởi Công ty Ernst & Young là “Báo cáo tài chính riêng”:**

Do Công ty không có Công ty con vào ngày lập bảng cân đối kế toán, nên việc lập báo cáo tài chính hợp nhất trong trường hợp này là không bắt buộc. Việc sử dụng thuật ngữ này không chỉ tuân thủ theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 07, đặc biệt là đoạn 08, mà còn nhằm nhấn mạnh rằng báo cáo tài chính này phản ánh tình hình tài chính độc lập, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ độc lập của Công ty và rằng các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty liên kết được ghi nhận theo giá mua thực tế trừ cho các khoản dự phòng (nếu có) chứ không phải ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

-  **Giải trình nội dung “Lỗ lũy kế” tại điểm 17 – Thuế thu nhập doanh nghiệp, báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008:**

Trong phần thuyết minh 17 cho các Báo cáo tài chính riêng, khoản Lỗ lũy kế tính thuế này phản ánh tình hình lỗ lũy kế tính thuế của Công ty cho các năm. Ngoài ra, trình bày trong phần Thuyết minh, các khoản mục đối chiếu chính giữa lợi nhuận kế toán và các khoản lỗ tính thuế cho các năm là doanh thu và giá vốn hàng bán của Công ty. Các khoản này đã được hạch toán kế toán hợp lý để lập báo cáo tài chính theo các quy định và chuẩn mực kế toán hiện hành, nhưng đã được phân bổ đều trong thời gian còn lại của quyền sử dụng khu đất và cơ sở hạ tầng đã bán cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời này đã được ghi nhận trong khoản tính thuế thu nhập hoãn lại phải trả và được trình bày trong báo cáo tài chính riêng.

-  **Giải trình nội dung “Số liệu năm nay” mục Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tư – Báo**

cáo kiểm toán 2007 không khớp với “ Số liệu năm trước” tại Báo cáo kiểm toán năm 2008.

Công ty kiểm toán đã đề nghị điều chỉnh để phân loại lại khoản lãi tiền gửi với số tiền là 1.265.055 ngàn VNĐ từ hoạt động kinh doanh sang hoạt động đầu tư cho phù hợp với Chuẩn mực và Hệ thống kế toán Việt Nam. Công ty kiểm toán đã nhận định số tiền chênh lệch là không có ảnh hưởng trọng yếu đến việc trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng thể của Công ty. Đồng thời, việc phân loại lại một số khoản mục nhất định trong báo cáo tài chính của năm trước cho phù hợp với việc trình bày hợp lý hơn của báo cáo tài chính năm nay nhằm đảm bảo tính so sánh của thông tin kế toán.

i. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Bảng 20):

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,84	2,17	1,64
- Hệ số thanh toán nhanh	0,93	0,40	0,14
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,52	0,38	0,53
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,09	0,62	1,20
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	0,50	0,93	0,57
- Vòng quay tổng tài sản	0,67	0,65	0,47
- Vòng quay tài sản cố định	37,4	18,8	12,9
- Vòng quay vốn lưu động	0,56	1,38	1,78
- Vòng quay các khoản phải thu	3,17	2,70	1,67
- Vòng quay các khoản phải trả	1,37	1,48	1,00
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	29,0%	43,2%	45,1%

- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	38,3%	50,7%	42,2%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	27,7%	71,6%	83,2%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (%)	19,4%	28,3%	21,4%

Đối với chỉ tiêu về cơ cấu vốn, hệ số nợ trên tổng tài sản trong năm 2008 giảm từ 0,52 xuống 0,38. Tuy nhiên, năm 2009 tăng lên 5,23, tương tự cho hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng tăng. Các tỷ lệ này tăng lên là do một số hợp đồng trong năm 2009 chưa thực hiện bàn giao đất nên chưa ghi nhận doanh thu mà ghi nhận vào khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác, đồng thời Công ty đang thực hiện các dự án mở rộng nên nhu cầu vốn vay ngắn hạn tăng so với năm 2008. Điều này khiến tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và năm 2009 tăng. Tuy nhiên, nhìn chung tỷ lệ này vẫn ở mức hợp lý so với cơ cấu vốn của Công ty.

Đối với chỉ tiêu về năng lực hoạt động, trong đó vòng quay tài sản cố định giảm từ 37,4 trong năm 2007 xuống 18,8 trong năm 2008, năm 2009 là 12,9. Do trong năm 2008 và 2009 Công ty đầu tư khá nhiều tài sản cố định vào các dự án đang triển khai và chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng cao khiến số vòng quay giảm đáng kể.

Riêng đối với chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty tăng khá cao trong các năm qua, lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 29%, 43,2%, 45,1% lần lượt năm 2007, 2008 và 2009. Tương tự các chỉ số ROA, ROE cũng tăng mạnh qua các năm, và tăng cao so với các công ty trong ngành.

4.22. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

 Thành viên Hội đồng quản trị

a. Ông BÙI VĂN ANH – Chủ tịch HĐQT

Giới tính : Nam

Số CMND : 020191560 cấp ngày 20/03/2007 tại Tp. HCM

Ngày tháng năm sinh: 08/09/1955

Nơi sinh : Quận 6, Tp. HCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Tân Tạo, Bình Chánh, TPHCM

Địa chỉ thường trú : 224/17 Phạm Văn Chí, P4, Q6, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (84-8) 54052180. Di động: 0913807461

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế (Tài chính – Ngân hàng)

Quá trình công tác:

- Từ 9/1978 – 5/1995 Lực lượng TNXP thành phố Hồ Chí Minh, công tác tại Nông trường Đỗ Hòa, Công ty Trồng rừng và Cung ứng nguyên liệu giấy, chức vụ: Đội trưởng, Phó Giám Đốc
- Từ 5/1995 đến nay Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận, Chức vụ: Chuyên viên, Phó ban quản lý KCN Hiệp Phước, Phó Tổng Giám Đốc
- Từ tháng 5/2006 đến nay Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Số cổ phần nắm giữ :9.135.146 cổ phần

Trong đó: + *Sở hữu cá nhân* : 15.600 cổ phần

+ Đại diện sở hữu : 9.119.546 cổ phần

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

b. Ông DIỆP DŨNG – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nam

Số CMND : 023281784 cấp ngày 30/09/1994 tại CA. TP HCM

Ngày tháng năm sinh: 1968

Nơi sinh : Sài Gòn

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Hoa

Quê quán : Kiên Giang

Địa chỉ thường trú : 742 Nguyễn Chí Thanh, P4, Q11, TPHCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 37700651

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Y khoa, Thạc Sĩ QTKD

Quá trình công tác:

- Từ 9/1992 – 4/1999 Công tác tại công ty Liên doanh xây dựng và kinh doanh Khu chế xuất Tân Thuận qua các chức vụ: thư ký, trợ lý Phó Tổng Giám Đốc, Chủ nhiệm dự án kiêm trợ lý Phó Tổng Giám Đốc
- Từ 4/1999 – 8/2002 Tu nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh chuyên ngành Quản trị tài chính tại Bentley College, Boston, Massachussette, Hoa Kỳ chương trình học bổng Fulbright được nhà nước cử đi
- Từ 8/2002 đến nay Giảng viên bộ môn Phân tích tài chính “Chương trình Giảng dạy kinh tế Fulbright”
- 01/2003 – 11/2004 công tác tại Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận qua các chức vụ Trưởng phòng Kế Hoạch, Phó Ban Ban Quản trị Điều hành khu Công nghiệp Hiệp Phước.
- 12/2004 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- 2006 - nay Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp Hiệp Phước

Số cổ phần nắm giữ : 1.277 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....): không

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

c. Bà VÕ THỊ HUYỀN LAN – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nữ

Số CMND : 024334410 cấp ngày 23/12/2004 tại TP.HCM

Ngày tháng năm sinh: 16/10/1971

Nơi sinh : Tiền Giang

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Tiền Giang

Địa chỉ thường trú : 285/192 CMT8, P12, Q10

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08-39149 060

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế, ngành kế toán; thạc sĩ ngành tài chính

Quá trình công tác:

- Từ 1996 – 1998: công ty Prezioso (Pháp): kế toán trưởng
- Từ 1998 – 2002 công ty Espace Bourbon An Lạc (Big C):
kế toán trưởng

- Từ 8/2002 đến nay Công ty Espace Bourbon An Lạc (Big C):
Phó tổng giám đốc – Giám đốc tài chính
- 2006 – Nay Quỹ đầu tư Jaccar/ Jaccar Holding tại Việt Nam: Tổng giám đốc
- 2006- nay Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Tổng giám đốc Quỹ đầu tư Jaccar/ Jaccar Holding tại Việt Nam.

Số cổ phần nắm giữ : 3.422.980 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân : 3.990 cổ phần

+ Đại diện sở hữu : 3.418.990 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con,): Không có

Các khoản nợ đối với công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không có

d. Bà PHẠM THỊ NHƯ ANH – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nữ

Số CMND : 021871076 cấp ngày 20/02/2002 tại CA Tp.HCM

Ngày tháng năm sinh: 26/10/1967

Nơi sinh : Sài Gòn

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hà Nam

Địa chỉ thường trú : 68/55 Phùng Văn Cung, P7, Quận Phú Nhuận

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 5432 4228

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Kế toán XDCB - 1988; Cử nhân Khoa học - Công Nghệ thông tin - 1996; Thạc sỹ QTKD - 2000

Quá trình công tác:

- Từ 1989 – 1992: Kế toán trưởng trung tâm TMDVTH Tân Quy Tây
- Từ 1990 – 1996 Kế toán tổng hợp công ty xây dựng và thiết kế số 1 và công ty CPPT Nam Sài Gòn
- Từ 1996 – 2005: Phó phòng tài vụ - Kế toán công ty cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn
- 2005 – nay Kế toán trưởng công ty CPPT Nam Sài Gòn
- 2000 – nay Tham gia Ban Kiểm Soát công ty cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú
- 2006 – nay Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Kế toán trưởng công ty CPPT Nam Sài Gòn
- Tham gia Ban Kiểm Soát công ty cổ phần KCN Phong phú

Số cổ phần nắm giữ : 3.990 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....): Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

e. Ông ĐOÀN HỒNG DŨNG – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nam

Số CMND : 020977548 cấp ngày 09/01/2009 tại CA Tp.HCM

Ngày tháng năm sinh: 08/06/1958

Nơi sinh : Tp.HCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú : 103/3B Nghĩa Thục, Phường 5, Quận 5, Tp Hồ Chí Minh

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (08) 37 818 929

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ 1991 - 1996: Phó Giám đốc Ban quản lý dự án Huyện Bình Chánh
- Từ 1996 – 2002: Tổng Giám đốc kiêm CT HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Từ 2003 – 2005: Giám đốc Doanh nghiệp Tư nhân Vĩnh Tường
- Từ 2006 – 2007: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Công nghiệp Vĩnh Tường
- Năm 2008 – nay:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần 3D-Long Hậu
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thực phẩm Nông sản Xuất khẩu Sài Gòn
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần vật liệu và Xây dựng Tây Ninh
- 2006 - nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần 3D-Long Hậu

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thực phẩm Nông sản Xuất khẩu Sài Gòn
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần vật liệu và Xây dựng Tây Ninh

Số cổ phần nắm giữ : 2.665.425 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân : 125.414 cổ phần

+ Đại diện sở hữu : 2.540.011 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....): không

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

f. Ông NGUYỄN VIỆT DŨNG – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nam

Số CMND : 022757640 cấp ngày 31/5/2006 tại Tp.HCM

Ngày tháng năm sinh: 12/5/1971

Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Xã Tân Phú Trung, Huyện Củ Chi, Tp. HCM

Địa chỉ thường trú : 185/2 Trần Kế Xương, P7, Q Phú Nhuận, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08 3781 8929

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ 1993 đến 1994: Nhân viên tiếp tân khách sạn tại Công ty Du Lịch Thương Mại Kỳ Hòa.
- Từ 1994 đến 1999: Trưởng Phòng Giao dịch, Trưởng Phòng Kinh doanh Nội địa tại Công ty Du Lịch

- Thanh Niên TP Hồ Chí Minh.
- 1999 đến 2001: Cán bộ chuyên trách Ban Công nhân Lao Động - Thành Đoàn TP Hồ Chí Minh.
 - 2001 đến 2002: Chuyên viên Marketing - Liên hiệp HTX Thương mại TP Hồ Chí Minh, Siêu thị Thắng Lợi.
 - 2002 đến 2004: Phó Giám đốc công ty - Công ty Thương mại Sài Gòn – Cần thơ, Siêu thị Cần Thơ.
 - 2004 đến 2007: Tham gia Chương trình đào tạo 300 thạc sỹ, tiến sỹ TP Hồ Chí Minh.
 - 2007 đến 2009: Phó Giám đốc công ty - Công ty TNHH Sài Gòn Coop Phú Lâm, Siêu thị Phú Lâm.
 - 1/2009 đến 5/2009: Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước.
 - 6/2009 đến nay: Chuyên viên Chăm sóc khách hàng - Công ty Cổ phần Long Hậu.
 - 9-/2009 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....):

+ Bà Nguyễn Thị Khánh Thu (vợ): 4.470 cổ phần.

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

 Thành viên Ban kiểm soát

a. Bà TRẦN THỊ MỸ XUÂN – Trưởng Ban kiểm soát

Giới tính : Nữ

Số CMND : 021949510 cấp ngày 08/12/2008 tại CA Tp. HCM

Ngày tháng năm sinh: 09/01/1968

Nơi sinh : Sài Gòn

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Đồng Tháp

Địa chỉ thường trú : 280/33/13 CMT8, P10, Q3, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 37 700 651

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, ngành Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 12/1989 – 06/1992: Kế toán viên tại công ty XNK quận 5 (Cholimex)
- Từ 07/1992 – 04/2002 Kế Toán Tổng hợp tại Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận
- 05/2002 đến nay Phó Trưởng phòng Kế Toán Tài Vụ Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận
- 2006 – nay Trưởng Ban Kiểm Soát của Công ty cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Trưởng phòng Kế Toán Tài Vụ Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận

Số cổ phần nắm giữ : 3.690 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan :

+ Ông Trần Đức Phương (chồng): 1.090 cổ phần

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

b. Bà TRẦN VĂN KHÁNH GIANG – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính : Nữ

Số CMND : 023168429 cấp ngày 10/1/1996 tại CA Tp. HCM

Ngày tháng năm sinh: 01/01/1979

Nơi sinh : TP HCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : TP HCM

Địa chỉ thường trú : 282 Pasteur, P8, Q3

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08-39149 060

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, ngành Kiểm Toán

Quá trình công tác:

- Từ 06/2002 – 10/2004 Công ty Kiểm toán KPMG: Trợ lý Kiểm toán
- Từ 10/2004 – 04/2006 Công ty Kiểm toán KPMG: Trưởng nhóm Kiểm toán
- 04/2006 – 12/2006 Công ty Kiểm toán KPMG: Phó phòng Kiểm toán
- 12/2006 – nay Quỹ đầu tư Jaccar/ Jaccar Holding tại Việt Nam: Chuyên viên đầu tư cao cấp
- 2006 – nay Thành viên Ban Kiểm Soát của Công ty cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chuyên viên đầu tư cao cấp – quỹ đầu tư Jaccar/Jaccar Holding Việt Nam

Số cổ phần nắm giữ : 1.590 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, ...): không cổ phần

Các khoản nợ đối với công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không có

c. Ông TÔ HỮU DUY – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính : Nam

Số CMND : 023264668 cấp ngày 04/05/2009 tại CA Tp. HCM

Ngày tháng năm sinh: 25/12/1980

Nơi sinh : TPHCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : TP.HCM

Địa chỉ thường trú : 185/4 Phạm Ngũ Lão, P4, Q Gò Vấp

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 37700651

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Cao đẳng Kinh tế, ngành Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 3/2002-6/2004: trợ lý kiểm toán công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn độc lập IAC
- Từ 6/2004-5/2006: kế toán viên công ty TNHH SX TM DV Việt Thy
- 6/2006-nay: kế toán viên công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận
- 2006 – nay: Thành viên ban kiểm soát công ty cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên ban kiểm soát công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Số cổ phần nắm giữ : 1.590 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....): không

Các khoản nợ đối với công ty : không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : không

 Thành viên Ban Tổng giám đốc và kế toán trưởng

a. Ông ĐOÀN HỒNG DŨNG - Tổng giám đốc

(xem lý lịch chi tiết phần Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT)

b. Ông NGUYỄN BÁ TÙNG

Họ và tên : Nguyễn Bá Tùng

Giới tính : Nam

Số CMND : 023507113 ngày cấp 25/06/2009 tại CA Tp.HCM

Ngày tháng năm sinh: 26/11/1969

Nơi sinh : Gò Công – Tiền Giang

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Tiền Giang

Địa chỉ thường trú : 444/2/4 CMT8, P.11, Q.3, TP.HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08 37818929 Di động: 090 3394598

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ 04/1993 - 02/1998: Phụ trách: xuất nhập khẩu UNIVERSAL JOINT INTERNATIONAL CO., Ltd (thuộc tập đoàn UNIVERSAL JOINT GROUP – Đài Loan)
- 03/1998 đến 03/2002: Trưởng phòng kinh doanh UNIVERSAL

JOINT NETWORK TECHNOLOGIES
CO., Ltd (thuộc tập đoàn UNIVERSAL
JOINT GROUP – Đài Loan)

- 03/2002 đến 12/2005 Giảng viên khoa Kinh tế - Thống kê
Trường Cao đẳng Tài Chính _ Kế Toán IV
- 01/2006 đến 10/2006 Phó trưởng phòng Quản lý đào tạo Trường
Cao đẳng Tài chính – Hải quan (Trường
cao đẳng Tài chính – Kế toán IV cũ)
- 05/2006 đến 02/2007 Trưởng bộ phận cung ứng Công ty Liên
doanh Vĩnh Tường (VTJ)
- 03/2007 đến 10/2007: Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty
Liên doanh Vĩnh Tường (VTJ)
- 11/2007 đến 09/2008: Giám đốc Kinh doanh – Tiếp thị Công ty
Cổ phần Long Hậu (LHC)
- 09/2008 đến 06/2009 Giám đốc Kinh doanh – Tiếp thị Công ty
Cổ phần Bourbon An Hòa (BAC)
- 07/2009 đến nay Phó Tổng giám đốc – Phụ trách Dự án
KCN Long Hậu 3 Công ty Cổ phần Long
Hậu (LHC)

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ : 13.457 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

c. Ông PHẠM QUANG SÂM

Họ và tên : Phạm Quang Sâm

Giới tính : Nam

Số CMND : 025178397 cấp ngày 18/08/2009 tại CA Tp.HCM

Ngày tháng năm sinh: 02/09/1969

Nơi sinh : Nam Đàn, Nghệ An

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Nghệ An

Địa chỉ thường trú : 29/2A Hoàng Diệu, P10, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: : 08.37818929

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế.

Quá trình công tác:

- Từ 11/1992- 4/1995: Kế toán Công ty Agtex (Công ty 28), Bộ Quốc Phòng, TP.HCM.
- 5/1995-tháng 4/1998: Phó Kế toán trưởng, Công ty Keppel Land Agtex. TP.HCM.
- 5/ 1998-tháng 3/2000 Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ, Agtex (công ty 28), Bộ Quốc Phòng, TP.HCM.
- 4/ 2000 - 9/2001: Kế toán trưởng_ Công ty Phát triển KCN Long Bình (Loteco), Biên Hòa, Đồng Nai
- 10/ 2001-tháng 4/2003 Phó Tổng Giám đốc thứ nhất Công ty Phát triển KCN Long Bình (Loteco), Biên Hòa, Đồng Nai
- 5/ 2003-Tháng 4/2008: Tổng Giám đốc, công ty Phát triển KCN Long Bình (Loteco), Biên Hòa, Đồng Nai.
- 5/2008-02/2009: Giám Đốc Nhân sự, công ty Thái Sơn, Bộ Quốc Phòng
- 03/2009 đến 09/2009 Giám Đốc Dự án công ty Thái Sơn, Bộ Quốc Phòng, tp.HCM.
- 10/2009 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

d. Ông NGUYỄN CÔNG HIỆP – Kế toán trưởng

Giới tính : Nam

Số CMND : 300644894 cấp ngày 23/01/2002 tại CA Long An

Ngày tháng năm sinh: 21/08/1971

Nơi sinh : Long An

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : TP.HCM

Địa chỉ thường trú : C5/12F Phạm Hùng, Bình Hưng, Bình Chánh, Tp. HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08 37818929

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế, chuyên ngành tài chính kế toán.

Quá trình công tác:

- Tháng 10/1993 – 12/2003: Công tác tại Công ty Kỹ thuật và Đầu tư PETEC – Chuyên viên kế toán.
- 01/2004 – 03/2005: Công ty TNHH Huaheong Singapore – Kế toán trưởng
- 04/2005 – 03/2007: Công ty Kiểm toán MAAC - Kiểm toán viên – PGĐ Công ty
- 04/2007 – đến nay Công ty CP Long Hậu - Giám đốc tài

chính kiêm Kế toán trưởng

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ : 16.380 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan (vợ, con, anh, chị.....): không

Các khoản nợ đối với công ty : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không

4.23. Tài sản cố định**Bảng 21: Một số tài sản chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

ĐVT: 1.000 đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	17.865.492	3.353.125	14.512.366
Nhà cửa vật kiến trúc	3.893.403	1.656.028	2.237.374
Máy móc thiết bị	1.162.397	92.114	1.070.282
Phương tiện vận tải	11.911.621	1.454.180	10.457.442
Thiết bị quản lý	898.071	150.803	747.268
Tài sản cố định vô hình	849.781	103.158	746.622
Phần mềm máy tính	65.000	9.260	55.739
Quyền sử dụng đất	237.800	11.956	225.844
Bản quyền	546.981	81.942	465.039
TỔNG CỘNG	18.715.273	3.456.283	15.258.988

Tình hình sử dụng đất đai của Công ty (thời điểm 31/12/2009):

- Tổng diện tích đất đai **GIẢI ĐOẠN 1**: 141,8 ha. Trong đó:
 - ✓ Diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất giữa LHC và UBND tỉnh Long An: 129,5 ha
 - ✓ Diện tích đất chưa có hợp đồng thuê đất: 12,3 ha (*)

(*) Ghi chú: Phần diện tích đất 12,3 ha chưa có hợp đồng thuê đất là do một phần nhà dân chưa giải tỏa, Công ty dự kiến đến cuối năm 2009 sẽ giải tỏa xong.

- Tổng diện tích đất đai **GIẢI ĐOẠN 2**: 145,49 ha. Trong đó:
 - ✓ Diện tích đất sử dụng đầu tư KCN 108,49 ha, đã có hợp đồng thuê lại đất giữa LHC và UBND tỉnh Long An 76.18 ha (căn cứ theo Quyết định giao đất số 3402/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 và hợp đồng thuê lại đất số 871/HĐTĐ ngày 30/12/2009 của UBND tỉnh Long An cấp). Phần còn lại đang trong giai đoạn đền bù và giải phóng mặt bằng.
 - ✓ Diện tích đất sử dụng cho khu dân cư 37 ha, dự kiến có quyết định giao đất trong tháng 4/2010.

Bảng 22: Tình hình nhà xưởng đất đai của Công ty tại thời điểm 31/12/2009

Stt	Đơn vị cho thuê	Địa điểm	Mục đích	Diện tích (m ²)	Thời điểm bắt đầu thuê	Thời hạn kết thúc
1	UBND tỉnh Long An	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	1.049.370,5 m ²	18/06/2007	18/06/2057
2	UBND tỉnh Long An	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	245.206,7 m ²	15/10/2008	18/06/2057
3	UBND tỉnh Long An	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	761.778 m ²	22/12/2009	22/12/2059
Tổng cộng				2.056.355,2 m²		

4.24. Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức giai đoạn 2010-2012

Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận năm 2010 - 2012

Đvt: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Vốn Điều lệ	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Doanh thu thuần (Tỷ đồng)	413.000.000	445.000.000	600.000.000
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	175.000.000	190.000.000	256.000.000
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (%)	42%	43%	43%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn Điều lệ (%)	88%	95%	128%
Cổ tức/Vốn điều lệ (%)	25%	25%	25%

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

Kết quả lợi nhuận theo dự kiến trên được Công ty dự tính căn cứ vào các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng đã ký kết với khách hàng và căn cứ vào các dự án đang xây dựng, tiến độ kinh doanh sản phẩm như sau:

- Dự án KCN Long Hậu hiện hữu hiện tại đã cho thuê đạt tỷ lệ lấp đầy gần 80%, như vậy doanh thu còn lại từ giai đoạn 1 dự kiến thu từ khoảng 20 ha còn lại.
- Dự án KCN Long Hậu mở rộng trong năm 2009, số lượng nhà đầu tư đã đăng ký vào chiếm khoảng 10% diện tích đất cho thuê. Dự kiến diện tích cho thuê năm 2010 – 2011 lần lượt sẽ đạt 50%, 70%.

Doanh thu (đvt: 1.000 đồng)	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
KCN Long Hậu hiện hữu	214.000.000	30.000.000	-
KCN Long Hậu mở rộng	150.000.000	287.653.000	431.452.000
Khu dân cư	34.695.000	109.855.000	145.000.000
Doanh thu khác	14.305.000	17.492.000	23.548.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu

Như vậy, theo như tiến độ hợp đồng đã ký với khách hàng và lộ trình thanh toán thì khi KCN hiện hữu được lấp đầy, doanh thu giai đoạn 1 các năm tiếp theo sẽ giảm do khách hàng đã thanh toán tiền thuê đất trước, quỹ đất cho thuê hết, nguồn thu chính của giai đoạn 1 là từ dịch vụ trong KCN và cho thuê văn phòng, nhà xưởng. Tuy

nhiên, Công ty sẽ có nguồn doanh thu từ dự án KCN Long Hậu mở rộng và khu dân cư bắt đầu từ năm 2009 và các năm tiếp theo. Nhìn chung, tình hình kinh tế dần ổn định từ cuối năm 2009 và đầu năm 2010 kết hợp với thương hiệu, chất lượng dịch vụ KCN Long Hậu ngày càng phát triển và nâng cao nên việc thu hút các nhà đầu tư trong thời gian tới dự kiến tăng là khả thi. Đây là một trong những yếu tố góp phần ổn định doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong các năm tiếp theo.

4.25. Các dự án đã và đang thực hiện của Công ty

Phát triển dự án là đầu tàu định hướng cho tất cả các hoạt động kinh doanh phát triển của Công ty. Công ty xác định đầu tư phát triển các khu công nghiệp cần phải định hướng đến sự bền vững để đảm bảo sự đồng bộ về phát triển hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Hiện công ty đang đầu tư phát triển các dự án cụ thể là:

Bảng 24: Bảng tóm tắt từng dự án đang thực hiện của Công ty:

Stt	Dự án	Đvt	Diện tích cần đền bù	Diện tích đã đền bù	% đền bù hoàn thành	Tình trạng pháp lý	Tiến độ xây dựng
1	KCN Long Hậu mở rộng	ha	108,48	104,45	96,29%	Thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Ban quản lý KCN Long An cấp giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 cho KCN Long Hậu mở rộng	San lấp trên 96% diện tích đã đền bù, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đạt 65%, các đường giao thông trong khu đều đã được cân trải cấp phối đá dăm (đá 0 x 4), đáp ứng 100% yêu cầu kinh doanh của Công ty. Đồng thời hợp tác với Công ty Điện lực 2, xây dựng Trạm biến áp 110 Kv và đường dây 110 Kv đầu nối huyện Cần Giuộc - Long An với diện tích 7289 m2 nằm trong KCN Long Hậu mở rộng nhằm phục vụ cho KCN Long Hậu và Khu vực lân cận.
2	Khu dân cư – tái định cư KCN Long Hậu	ha	37	35,63	96,29%	Thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, UBND tỉnh Long An đã cấp giấy chứng nhận đầu tư số 52121000141 ngày 7/8/2009 cho khu dân cư.	San lấp trên 96% diện tích đã đền bù, thi công hạ tầng đã đạt được 30% khối lượng. Hệ thống thoát nước mưa đã hoàn thành được 80%. Các công tác chọn nhà thầu thi công hệ thống hạ tầng, hệ thống điện đã thực hiện xong.
3	Khu lưu trú CBCNV	ha	3,33	3,33	100%	Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000. Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000156 (03/07/2009) được cấp bởi Ban quản lý KCN Long An.	Khu lưu trú CBCNV đã được đền bù, GPMB 100%. đã hoàn thành đưa vào sử dụng đơn nguyên đầu tiên là Block D vào tháng 12/2009 (gồm 156 căn hộ). Ba đơn nguyên còn lại đã thi công phần móng, tầng hầm và đang xây dựng tầng 1, dự kiến đưa vào sử dụng vào tháng 12/2010.
4	Khu đô thị - Công nghiệp Long Hậu 3	ha	2.400	-	-	Đang lập quy hoạch chi tiết 1/2000 và trình Chính phủ cho bổ sung vào Danh mục các khu công nghiệp ưu tiên thành lập mới đến năm 2015. Dự kiến tháng 12/2009 sẽ hoàn thành QHCT 1/2000 và được Chính phủ cho bổ sung vào Danh mục các KCN đến năm 2015.	

Hình 8: BẢN VẼ TỔNG THỂ KCN LONG HẬU TRONG CÁC NĂM TỚI 2009 - 2011



Chi tiết từng dự án như sau:

 **Dự án KCN Long Hậu mở rộng:**

Cơ sở pháp lý dự án và tiến độ thực hiện:

Dự án KCN Long Hậu mở rộng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận mở rộng theo Công văn số 289/TTg-KTN ngày 26/2/2009 và Quyết định số 9935/QĐ-UBND ngày 01/10/2007 của UBND huyện Cần Giuộc về phê duyệt phương án bồi thường và tái định cư. Đồng thời, Công ty cũng được UBND Tỉnh Long An thông

qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo biên bản số 1971/BB-UBND ngày 24/6/2009. Đến tháng 6/2009, Ban quản lý KCN Long An cấp giấy chứng nhận đầu tư số **50221000150** cho KCN Long Hậu mở rộng.

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã tiến hành đền bù được 96.29%, san lấp đạt 95% diện tích.

Mục tiêu phát triển dự án:

KCN Long Hậu mở rộng có vị trí đối diện với KCN Long Hậu hiện hữu, gần hệ thống cảng và khu đô thị cảng Hiệp Phước – địa bàn nằm trong vùng phát triển chiến lược của TP.HCM về phía biển Đông. Công ty dành toàn bộ mặt tiền khu vực phía Bắc và phía Tây bố trí dịch vụ thương mại hỗn hợp (văn phòng điều hành, trung tâm trưng bày triển lãm quảng cáo, văn phòng cho thuê,...).

Công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng của KCN mở rộng sẽ được kết nối với KCN hiện hữu, do đó sẽ giảm thiểu được các chi phí đầu tư. Đồng thời, để dự trữ cho nhu cầu phát triển trong tương lai, Công ty sẽ dành quỹ đất 1,12 ha tại vị trí Đông Bắc KCN cho việc xây dựng công trình đầu mối kỹ thuật phát sinh.

Quy mô dự án:

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy xí nghiệp – Kho hàng	61,48	56,7%
2	Đất công trình hành chính - dịch vụ	21,30	19,6%
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	1,12	1%
4	Đất cây xanh	10,80	10%
5	Đất giao thông	13,78	12,7%
	Tổng cộng	108,48	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Long Hậu

Thời gian thực hiện dự án:

Hiện tại dự án đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng. Các hoạt động được hoàn thành như sau:

- Hoạt động san lấp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn thành 100% vào Quý IV/2010.
- Bắt đầu bàn giao đất cho nhà đầu tư để khai thác kinh doanh từ tháng 11/2009.

Doanh thu từ dự án:

Công ty dự tính giá cho thuê dự kiến là **90 - 100 USD/m²** đất công nghiệp, dịch vụ trong 50 năm (chưa bao gồm VAT). Ngoài ra, Công ty còn thu các khoản phí như phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật và cung ứng các tiện ích, các dịch vụ tư vấn đầu tư,...cho doanh nghiệp. Tiến độ khai thác kinh doanh dự kiến hoàn thành trong 5 năm kể từ sau khi thực hiện đầu tư giai đoạn xây dựng.

Tính hiệu quả của dự án:

Stt	Chỉ số tài chính	Đvt	Giá trị
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng	1.000 đồng	446.808.686
2	Tổng diện tích khai thác kinh doanh	m ²	827.800
	+ Diện tích đất công nghiệp	m ²	624.800
	+ Diện tích đất dịch vụ	m ²	213.000
3	Doanh thu dự kiến	1.000 đồng	1.404.967.350
4	Chi phí dự kiến	1.000 đồng	698.071.951
5	Lợi nhuận trước thuế dự kiến	1.000 đồng	706.895.399

Dự án khu dân cư tái định cư Long Hậu



Tình trạng pháp lý và tiến độ thực hiện:

Dự án Khu dân cư - tái định cư đã được phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 theo quyết định 1835/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Long An ngày 27/7/2009. Tương tự, KCN mở rộng, khu dân cư tái định cư san lấp mặt bằng đạt khoảng 100% diện tích. Dự kiến đến tháng 7/2010 sẽ đáp ứng 100% yêu cầu kinh doanh Dự án Khu lưu trú cán bộ công nhân viên.

Mục tiêu của dự án:

Công ty xây dựng Khu dân cư – tái định cư xã Long Hậu sẽ là một khu dân cư hoàn chỉnh và đồng bộ về hạ tầng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ các công trình công cộng phúc lợi phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt dân cư theo tiêu chuẩn hiện đại và an toàn về môi trường. Khu dân cư Long Hậu mở rộng là khu ở thuần túy, phục vụ nhu cầu tái định cư - nhà ở công nhân.

Thông tin quy hoạch dự án:

Khu dân cư – tái định cư xã Long Hậu dự kiến sẽ khoảng 8.500 – 9.000 người. Khu dân cư bao gồm:

- Nhà liên kế: 647 căn, tầng cao từ 3-5 tầng với tổng diện tích 65.580 m².
- Nhà tái định cư: 647 căn, tầng cao trung bình 3-5 tầng với tổng diện tích 65.611m².
- Nhà biệt thự: 91 căn, tầng cao trung bình 3-5 tầng với tổng diện tích 22.790 m².
- Ngoài ra, chung cư và trung tâm thương mại và các công trình công cộng.

Bảng kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Mục đích sử dụng	DT (ha)	TL (%)
1	Đất ở	18,918	
	- Nhà ở công nhân	3,520	
	- Nhà liên kế	6,558	51%
	- Biệt thự	2,279	
	- Tái định cư	6,561	
2	Đất công trình công cộng	2,796	7,6%

Stt	Mục đích sử dụng	DT (ha)	TL (%)
	- Công trình giáo dục	2,303	
	- Thương mại dịch vụ	0,493	
3	Đất công viên - cây xanh	2,703	7,3%
4	Đất giao thông	12,583	34%
	Tổng cộng:	37,000	100%

Tiến độ thực hiện dự án:

Khu dân cư –tái định cư được thực hiện song song với KCN Long Hậu mở rộng.

Doanh thu của dự án:

Khu dân cư - tái định cư xã Long Hậu được khai thác theo tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án. Trong năm đầu tiên, việc đầu tư ưu tiên cho khu tái định cư của dự án. Các năm tiếp theo căn cứ theo nhu cầu của thị trường, trong đó vẫn ưu tiên cho khu nhà liên kế và biệt thự, đối với khu chung cư phục vụ cho khu công nghiệp và trung tâm thương mại sẽ được đầu tư theo hình thức hợp tác đầu tư khi phát sinh nhu cầu. Công ty sẽ xây dựng các phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh tiến độ khai thác của các khu vực đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và tìm kiếm khách hàng cho các khu vực còn lại.

Hiệu quả của dự án:

STT	Chỉ số tài chính	Đvt	Giá trị
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng	1.000 đồng	298.855.795
2	Tổng diện tích khai thác kinh doanh	m ²	189.180
3	Doanh thu dự kiến	1.000 đồng	443.721.633
4	Chi phí dự kiến	1.000 đồng	370.346.682
5	Lợi nhuận trước thuế dự kiến	1.000 đồng	73.374.951

Dự án Khu lưu trú cán bộ công nhân viên



Thông tin dự án:

Dự án xây dựng lưu trú cho công nhân trong KCN là một trong những dự án tạo lợi thế cạnh tranh đầu vào cho KCN Long Hậu như: tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư khi đầu tư vào KCN, tạo môi trường sống, làm việc thuận lợi và an tâm cho người lao động khi làm việc tại KCN Long Hậu và có thể đi bộ đến nơi làm việc trong vòng 15 phút. Đồng thời, khu lưu trú CBCNV cũng góp phần xây dựng bộ mặt khang trang cho vùng tiếp giáp giữa Huyện Cần Giuộc và Khu đô thị Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước.

Diện tích khu lưu trú CBCNV là 3,33 ha. Trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng là 80.394 m², cho 7.200 người, bao gồm:

- 4 khối nhà 5 tầng: 624 căn hộ
- 5 khối nhà 15 tầng: 560 căn hộ

Tiến độ dự án:

Khu lưu trú CBCNV đã được đền bù, GPMB 100% và đang tiến hành xây dựng 2 block: Block A1 khánh thành T11/2009), block A4 (dự kiến hoàn thành T3/2010), Block A2 và A3 (dự kiến hoàn thành T6/2010).

Mục tiêu dự án

- Cùng với tiến trình thu hút đầu tư vào KCN, dự án góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho các nhà đầu tư và CBCNV làm việc tại chỗ.
- Tạo môi trường sống, làm việc an toàn, thuận lợi và giúp an tâm cho người lao động khi làm việc tại KCN Long Hậu và có thể đi bộ đến nơi làm việc trong vòng 15 phút.
- Hình thành một khu nhà ở mang tính cộng đồng cao (sân chơi, khu vực sinh hoạt cộng đồng,...), môi trường sinh thái trong lành, kết nối với khu vực dân cư Long Hậu kề cận.
- Khu lưu trú CBCNV cũng góp phần xây dựng bộ mặt khang trang cho vùng tiếp giáp giữa Huyện Cần Giuộc và Khu đô thị Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước.

Dự án xây dựng lưu trú cho công nhân trong KCN là một trong những dự án tạo lợi thế cạnh tranh đầu vào cho KCN Long Hậu, giúp Công ty áp dụng các chiến lược cạnh tranh về chất lượng và mức độ tiện nghi để thu hút khách hàng đầu tư vào dự án.

Thông tin quy hoạch dự án:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích
1	Diện tích khu đất	m ²	33.000
2	Diện tích xây dựng	m ²	9.802
3	Diện tích đất giao thông	m ²	6.285
4	Diện tích đất công viên, cây xanh, sân bãi	m ²	16.913
5	Mật độ xây dựng	%	30
6	Tầng cao xây dựng (không kể tầng hầm)	Tầng	
	+ Khối nhà lưu trú dạng tập thể		5
	+ Khối nhà lưu trú dạng căn hộ		15
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)	m ²	80.394
8	Tổng số căn hộ	Căn	

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích
	+ Khối nhà lưu trú dạng tập thể		624
	+ Khối nhà lưu trú dạng căn hộ		560
9	Dân số dự kiến	Người	7.200

Tiến độ thi công của dự án:

Stt	Khoản mục	Quý 1/2009	Quý 2/09	Quý 3/09	Quý 4/09	Quý 1/10	Quý 2/10	Quý 3/10	Quý 4/10
1	Chuẩn bị đầu tư	■							
	Xây dựng hạ tầng		■	■	■	■	■		
	Xây dựng block 1		■	■	■				
2	Lắp đặt thiết bị cho block 1			■					
	Xây dựng block 2			■	■	■	■		
3	Lắp đặt thiết bị cho block 2					■			
	Xây dựng block 3			■	■	■	■	■	
4	Lắp đặt thiết bị cho block 3						■		
	Xây dựng block 4				■	■	■	■	■
5	Lắp đặt thiết bị cho block 4							■	

Doanh thu và chi phí của dự án:

Đây là dự án có khả năng tiêu thụ sản phẩm dự án khá cao. Đối tượng khách hàng mà Công ty nhắm đến là các nhà đầu tư trong KCN Long Hậu. Công ty Long Hậu cho nhà đầu tư thuê khu lưu trú, sau đó nhà đầu tư cho chuyên viên và CBCNV thuê lại hoặc miễn phí cho CBCNV.

Đến nay đã có 58 nhà đầu tư tiến hành thuê đất trong KCN, tổng vốn đầu tư lên 3.000 tỷ VND và 79 triệu USD. Tổng số lao động dự kiến tuyển dụng khoảng 18.000 người, ngoài ra sẽ có 4.000 chuyên gia đến làm việc trong giai đoạn xây dựng và vận hành các dự án.

Hiện tại, đã có khá nhiều khách hàng trong KCN Long Hậu tiến hành đặt chỗ tại khu lưu trú cho block đầu tiên sẽ khánh thành đi vào hoạt động từ tháng 9/2009 như sau:

STT	Công ty	Ngành nghề	Số căn hộ	Số chỗ
1	Simone	Túi xách, vali	80	800
2	Con heo vàng	Thực phẩm	23	230
3	Quannon	May mặc	10	100
4	World Cat Việt Nam	Giày da	12	24
5	Cổ phần 3D	Bê-tông	20	200
6	Cáp Việt Đức	Cáp quang	10	100
	Tổng		155	1.454

Ngoài ra, trong năm 2010 có khoảng 21 doanh nghiệp đi vào sản xuất. Khi đó, số lượng lao động sẽ cần 10.650 người và số căn hộ dự kiến thuê của khu lưu trú là 324 căn hộ.

Công suất cho thuê dự kiến của dự án:

	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011 trở đi
Công suất cho thuê	25%	75%	100%

Ghi chú: Năm 2009 chỉ tính từ 3 tháng cuối năm

Hiệu quả dự án:

Stt	Chỉ số tài chính	Đvt	Giá trị
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng	1.000 đồng	227.896.273
2	Tổng diện tích sàn xây dựng	M ²	38.303,68
4	Suất vốn đầu tư	đồng/m ²	5.949.722,67
5	Lãi suất chiết khấu i%		8 %
6	Giá trị hiện tại ròng NPV_{@8%}	Triệu đồng	130.372
7	Thời gian hoàn vốn T_{HV@8%}	Năm	16
8	Suất thu lợi nội tại IRR		14,66%

4.26. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận, cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Long Hậu.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư

4.27. Thông tin về những cam kết mà chưa thực hiện của tổ chức niêm yết:

Không có.

4.28. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết: Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

- | | |
|--|--------------------|
| 1 Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| 2 Mệnh giá: | 10.000 đồng/cp |
| 3 Tổng số cổ phiếu niêm yết: | 20.000.000 cp |
| 4 Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định: | |

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty cam kết không chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu mà các thành viên này nắm giữ trong thời gian 6 tháng kể từ khi niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu trên trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Số lượng cổ phiếu của Hội đồng quản trị là 15.228.818 cổ phần (đã bao gồm số lượng cổ phiếu đại diện sở hữu cho tổ chức có liên quan), số lượng cổ phiếu của Ban Tổng Giám đốc là 13.457 cổ phần (không tính số lượng cổ phần đã được ghi nhận trong HĐQT do Tổng giám đốc đồng thời là thành viên của Ban HĐQT), số lượng cổ phiếu của Ban kiểm soát là 6.870 cổ phần, số lượng cổ phiếu của Kế toán trưởng là 16.380 cổ phần. Các cổ đông này cam kết nắm giữ 100% số cổ phần do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14A/QĐ-LHC-07 ngày 3/8/2007 về việc phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên Công ty (ESOP), cổ phần ưu đãi ESOP sẽ bị hạn chế 3 năm kể từ năm được mua cổ phần ưu đãi ESOP. Mỗi năm tiếp theo sẽ được chuyển đổi một phần ba (1/3) số lượng cổ phần ưu đãi thành thành cổ phần phổ thông. Tại thời điểm 25/2/2010, tổng số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng là 147.371 cổ phiếu.

5 Giá niêm yết dự kiến :

Giá niêm yết dự kiến là : **40.000** đồng/cổ phần.

6 Phương pháp tính giá :

6.1 Phương pháp P/E :

Theo kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc, năm 2009 lợi nhuận sau thuế của Công ty cổ phần Long Hậu là 125 tỷ đồng. Căn cứ kết quả kinh doanh từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 166 tỷ đồng (đạt 133% kế hoạch do Ban Tổng Giám đốc đề ra). Theo kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc lợi nhuận dự kiến năm 2010 là 175 tỷ đồng.

Số lượng cổ phần lưu hành của Công ty hiện nay là 20.000.000 cổ phần thì EPS theo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009 của Công ty là 8.324 đồng/cổ phần.

So sánh với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành đã niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh như Tổng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng (DIG), Công ty cổ phần đầu tư – Công nghiệp Tân Tạo (ITA),

Công ty cổ phần Licogi 16 (LCG), Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và KCN Sông Đà (SJS).

Mã CK	Tên Công ty	Vốn Điều lệ (đồng)	P/E
DIG	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng	600.000.000.000	13,15
ITA	Công ty cổ phần đầu tư – Công nghiệp Tân Tạo	1.359.069.000.000	13,89
LCG	Công ty cổ phần Licogi 16	204.000.000.000	7,36
SJS	CTCP Đầu tư Phát triển đô thị và KCN Sông Đà	1,000,000,000,000	10,08
P/E trung bình ngành			11,12

Bản tin thị trường chứng khoán ngày 12/2/2010

Chỉ số P/E bình quân của nhóm ngành phát triển khu công nghiệp và bất động sản là 11,12. Chúng tôi xin lưu ý nếu so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành nêu trên thì quy mô vốn của Long Hậu khá nhỏ.

$$\begin{aligned}
 \text{Giá dự kiến} &= \text{EPS} \times \text{P/E} \\
 &= 8.324 \text{ đồng/cổ phần} \times 11,12 \\
 &= 92.562 \text{ đồng/cổ phần}
 \end{aligned}$$

6.2 Phương pháp «chiết khấu luồng cổ tức»

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai với giả định giá cổ phiếu bằng giá trị hiện tại của dòng cổ tức tương lai của doanh nghiệp.

- Giá cổ phiếu Long Hậu được tính toán dựa trên cơ sở các kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2010 - 2012 của đơn vị và mức độ rủi ro cũng như triển vọng phát triển trong hoạt động của doanh nghiệp.
- Giá trị hiện tại một cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được xác định theo công thức:

$$P_0 = \sum D_i / (1+k)^i + P_n / (1+k)^n (*)$$

Trong đó:

- **P₀** là giá trị hiện tại một cổ phần của doanh nghiệp

- D_i là giá trị cổ tức của năm i (i có giá trị từ 1 cho đến 3) tính cho giai đoạn 2010 – 2012, tương ứng năm 2010 – 2012 mỗi năm là 25%/năm. Mức chia cổ tức dự kiến năm 2009 là 25%.
- k là tỷ lệ chiết khấu tính theo công thức: $k = \text{Lãi suất Trái phiếu Chính phủ 5 năm (11\%)} + \text{phụ phí rủi ro (5\%)}$.
- P_n là giá trị các dòng cổ tức tương lai từ năm 2013 trở đi được tính về thời điểm 2012: $P_n = D_{n+1}/(k-g)$ (**)
- g là tỷ lệ tăng trưởng ổn định từ năm 2013 trở đi của Công ty dự kiến bằng: 5%
- $n = 3$ (3 năm từ 2010-2012)
- D_{n+1} là giá trị cổ tức năm 2013 = giá trị cổ tức 2012 x (1+g)

Các giả định:

- Theo kế hoạch kinh doanh của Công ty, dự kiến sẽ trả cổ tức năm 2010-2012 mỗi năm là 25%/năm.
- Tỷ lệ chiết khấu được tính theo công thức sau: $k = \text{Lãi suất Trái phiếu Chính phủ 5 năm} + \text{Phần bù rủi ro} = 11\% + 5\% = 16,0\%$.
- Dự kiến tăng trưởng (g) của Công ty từ năm 2013 trở đi xấp xỉ 5%.

Áp dụng công thức (*) và (**) tính được **$P_0 = 20.903$ đồng/cổ phần.**

Như vậy, giá một cổ phần của Công ty được tính theo phương pháp chiết khấu dòng tiền cổ tức (DDM) là **20.903 đồng/cổ phần.**

Xác định mức giá bình quân của hai phương pháp định giá như trên là phương pháp P/E và phương pháp DDM:

Mô hình định giá	Giá	Tỷ trọng	Bình quân
Hệ số giá thị trường trên giá trị sổ sách (P/E)	92.562	50,00%	46.281
Chiết khấu dòng cổ tức (DDM)	20.903	50,00%	10.451
Giá bình quân		100,00%	56.732

Như vậy, giá cổ phiếu của Công ty được làm tròn là 57.000 đồng/cổ phần. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị xem xét tình hình thị trường chứng khoán, các yếu tố ảnh hưởng giá cổ phần Long Hậu và tránh biến động mạnh đối với cổ phiếu Công ty khi niêm yết trên sàn HOSE nên Hội đồng quản trị quyết định mức giá niêm yết cổ phiếu của Công ty cổ phần Long Hậu là **40.000** đồng/cổ phần.

7 Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài

Điều lệ Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Sau khi được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 01/06/2009) về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường Chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu niêm yết của tổ chức niêm yết.

Tính đến thời điểm 25/2/2010, nhà đầu tư nước ngoài đã nắm giữ 18,27% cổ phần của Công ty cổ phần Long Hậu, như vậy nhà đầu tư nước ngoài được quyền mua 30,73% tổng số cổ phần niêm yết, tương đương 6.146.000 cổ phiếu.

8 Các loại thuế có liên quan:

8.1 Đối với Công ty:

Đối với KCN Long Hậu hiện hữu

Mức thuế suất miễn và giảm đối với thuế TNDN

- Đối với lĩnh vực kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp:
 - + Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hằng năm bằng 10% (mười phần trăm) trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2006 đến năm 2020) và bằng 25% cho thời gian còn lại (năm 2021 trở đi).
 - + Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2008 theo báo cáo quyết toán thuế TNDN năm 2008) và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021)

Các lĩnh vực kinh doanh khác:

- + Thuế suất thuế TNDN hằng năm bằng 20% trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2006 đến năm 2015) và bằng 25% cho thời gian còn lại (năm 2016 trở đi).
- + Miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2008 đến năm 2009) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo (năm 2010 đến 2015).

Miễn thuế nhập khẩu:

- Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu của Điều 16, nghị định số 149/2005/NĐ-CP ngày 08/12/2005 của Chính phủ theo quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.
- Trường hợp nhập khẩu thiết bị đã qua sử dụng phải tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

Đối với KCN Long Hậu mở rộng:

- Mức thuế suất thuế TNDN: 25%
- Miễn thuế nhập khẩu: Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu của điều 16, nghị định số 149/2005/NĐ-CP ngày 08/12/2005 của Chính phủ theo quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm

8.2 Đối với nhà đầu tư

Theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 có hiệu lực vào ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì các cá nhân hoạt động chuyển nhượng chứng khoán đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân, với mức thuế suất được áp dụng là 20% trên thu nhập chịu thuế hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán.

Cách 1: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập tính thuế được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng chứng khoán, phí lưu ký chứng khoán, phí ủy thác chứng khoán và các chi phí khác.

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm chỉ áp dụng đối với trường hợp đối tượng nộp thuế đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế và đăng ký thực hiện ổn định với cơ quan thuế từ tháng 12 của năm trước.

Cách 2: áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán.

Các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được tính bằng 0,1% giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Cũng theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP lợi tức cổ phần của các cá nhân cũng chịu thuế thu nhập cá nhân.

Tổ chức đầu tư trong và ngoài nước có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc mua, bán cổ phiếu của doanh nghiệp niêm yết.

Tổ chức đầu tư nước ngoài không đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu.

Ngoài ra, còn có Thông tư số 84/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản khác hướng dẫn cụ thể về các chính sách thuế liên quan đến lĩnh vực đầu tư chứng khoán. Các nhà đầu tư sẽ áp dụng các quy định gần nhất để tính và nộp thuế khi thực hiện hoạt động đầu tư.

- Quy định về miễn nộp thuế thu nhập cá nhân: Theo quy định tại *Điều 4, Nghị quyết số 32/2009/QH12 Điều chỉnh mục tiêu tổng quát, một số chỉ tiêu kinh tế, ngân sách nhà nước, phát hành bổ sung trái phiếu Chính phủ năm 2009 và miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân* là tiếp tục miễn số thuế thu nhập cá nhân từ ngày

01/7/2009 đến hết năm 2009 đối với thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn, từ bản quyền, nhượng quyền thương mại

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1 Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

- Trụ sở chính: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
- Điện thoại: (84-8) 37 818 929 Fax: (84-8) 37 818 940
- Email: lhc@longhau.com.vn
- Website: <http://www.longhau.com.vn>

2 Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY Ernst & Young Vietnam Limited

- Địa chỉ: Saigon Riverside Office Center
Lầu 8, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3824 5252 Fax: (84-8) 3824 5250
- Website www.ey.com

3 Tổ chức tư vấn niêm yết

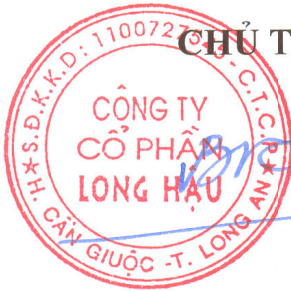
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

- Địa chỉ: 67 Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 39.143.588 Fax: (84-8) 39.143.209
- Website : www.vcsc.com.vn

VII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ công ty niêm yết.
- 3. Phụ lục III:** Nghị quyết ĐHĐCĐ Số 01-ĐHĐCĐ-09
- 4. Phụ lục IV:** BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008, 2009

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN



CHỦ TỊCH HĐQT

ÔNG BÙI VĂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN CÔNG HIỆP

TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG ĐOÀN HỒNG DŨNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TRẦN THỊ MỸ XUÂN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN



TỔNG GIÁM ĐỐC

TÔ HẢI