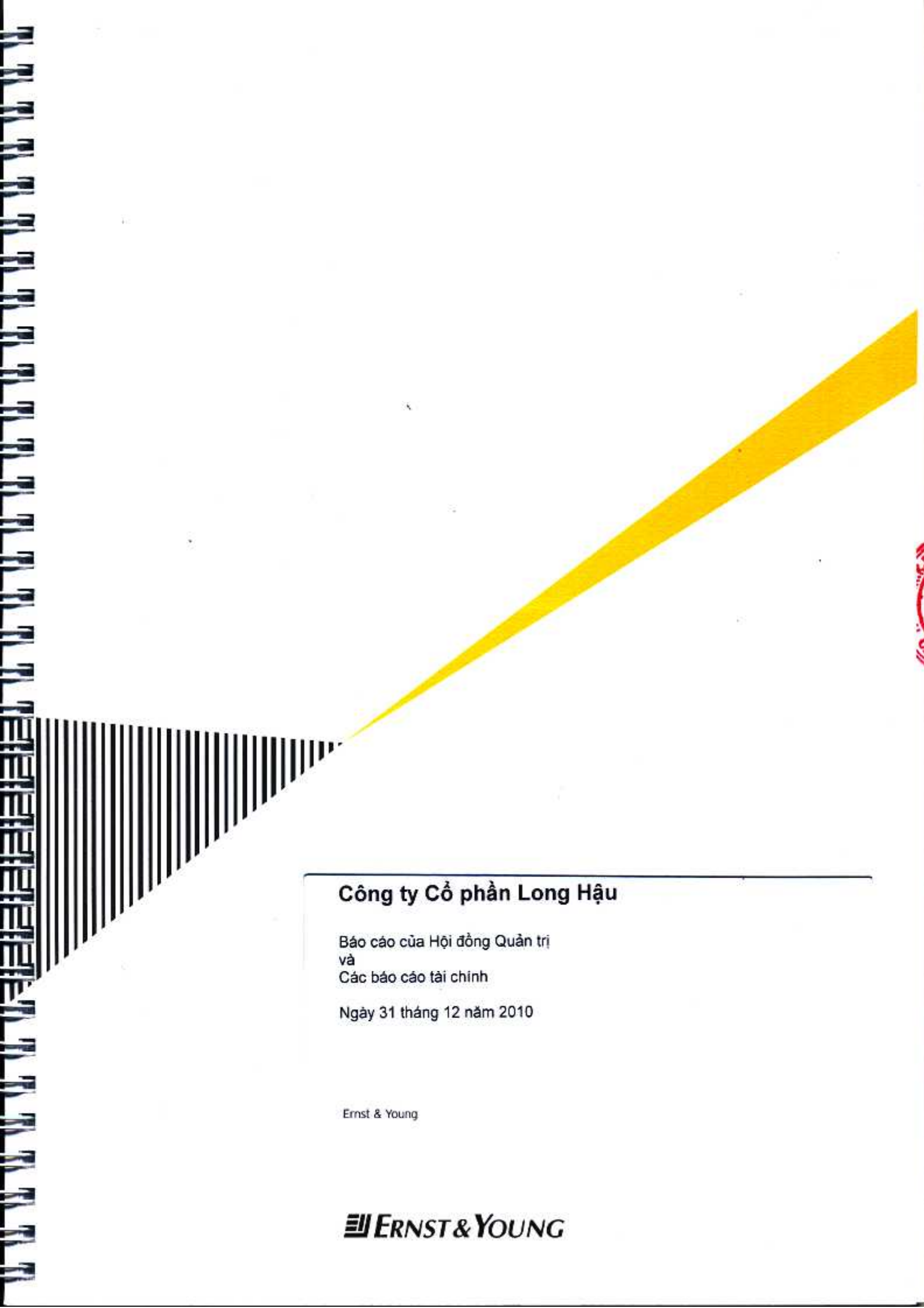




Công ty Cổ phần Long Hậu

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 30

Công ty Cổ phần Long Hậu

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

CÔNG TY

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số

Ngày cấp

5003000142 – Điều chỉnh lần 1	5 tháng 10 năm 2007
5003000142 – Điều chỉnh lần 2	9 tháng 11 năm 2007
5003000142 – Điều chỉnh lần 3	19 tháng 2 năm 2008
1100727545 – Điều chỉnh lần 4	31 tháng 3 năm 2009
1100727545 – Điều chỉnh lần 5	11 tháng 6 năm 2009
1100727545 – Điều chỉnh lần 6	13 tháng 8 năm 2009
1100727545 – Điều chỉnh lần 7	16 tháng 8 năm 2010
1100727545 – Điều chỉnh lần 8	27 tháng 10 năm 2010
1100727545 – Điều chỉnh lần 9	9 tháng 12 năm 2010

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển khu công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 3 tháng 5 năm 2007.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu (giai đoạn mở rộng) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

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

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng khu dân cư tái định cư xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

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

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

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

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

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

Công ty Cổ phần Long Hậu

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đoàn Hồng Dũng
Thành viên



Ngày 18 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60752786/13902783

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán

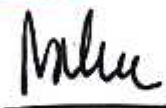
Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		931.354.457.476	541.903.988.774
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	110.046.552.674	46.140.850.214
111	1. Tiền		47.462.884.021	46.139.795.436
112	2. Các khoản tương đương tiền		62.583.668.653	1.054.778
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	25.000.000.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		25.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		354.768.989.451	192.377.008.392
131	1. Phải thu khách hàng		321.649.695.429	172.279.618.075
132	2. Trả trước cho người bán		11.290.636.046	7.674.352.003
135	3. Các khoản phải thu khác	6	21.828.657.976	12.423.038.314
140	IV. Hàng tồn kho		438.488.194.315	297.139.740.355
141	1. Chi phí phát triển các khu công nghiệp và khu dân cư	7	438.488.194.315	297.139.740.355
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.050.721.036	6.246.389.813
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		695.708.174	137.463.976
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		164.766.518	4.672.157.071
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	2.190.246.344	1.436.768.766
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		647.012.248.995	429.108.474.832
210	I. Khoản phải thu dài hạn		148.193.189.074	90.674.184.271
211	1. Phải thu khách hàng		148.193.189.074	90.674.184.271
220	II. Tài sản cố định		198.543.300.100	92.027.458.599
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	40.796.489.713	14.512.366.571
222	Nguyên giá		48.474.930.787	17.865.492.467
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.678.441.074)	(3.353.125.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	591.779.401	746.622.337
228	Nguyên giá		849.781.298	849.781.298
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(258.001.897)	(103.158.961)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	157.155.030.986	76.768.469.691
240	III. Bất động sản đầu tư	12	29.081.890.909	-
241	1. Nguyên giá		30.293.636.364	-
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.211.745.455)	-
250	IV. Đầu tư dài hạn		269.061.037.950	246.330.007.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	206.000.000.000	170.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	68.631.000.000	76.330.007.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.569.962.050)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.132.830.962	76.824.962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	2.132.830.962	76.824.962
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.578.366.706.471	971.012.463.606

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.033.968.797.304	538.134.544.597
310	I. Nợ ngắn hạn		453.552.239.731	342.523.200.133
311	1. Vay ngắn hạn	16	84.608.293.328	22.532.606.719
312	2. Phải trả người bán		69.302.965.925	47.706.733.077
313	3. Người mua trả tiền trước		242.719.876	92.849.815
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.300.619.795	74.189.806
315	5. Phải trả người lao động		47.541.875	1.792.342.717
316	6. Chi phí phải trả	18	165.425.391.004	135.750.315.406
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	67.086.695.129	90.825.202.547
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.125.063.943	26.294.118.950
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		55.412.948.856	17.454.841.096
330	II. Nợ dài hạn		580.416.557.573	195.611.344.464
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	7.088.228.990	300.000.000
334	2. Vay dài hạn	21	418.637.572.730	95.473.528.251
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	154.371.702.261	99.504.035.121
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		319.053.592	333.781.092
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	544.397.909.167	432.877.919.009
410	I. Vốn chủ sở hữu		544.397.909.167	432.877.919.009
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		200.000.000.000	200.000.000.000
416	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(876.589.893)	(2.255.853.739)
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.943.564.297	34.296.400.216
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		17.148.200.109	17.148.200.109
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		293.182.734.654	183.689.172.423
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.578.366.706.471	971.012.463.606


Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng


Đoàn Hồng Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

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



Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hồng Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		216.415.813.714	219.971.354.191
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	9, 10, 12	5.691.903.569	1.894.931.924
03	Trích thêm (hoàn nhập) dự phòng		5.569.962.050	(1.880.000.000)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		2.991.910.768	1.858.402.992
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.311.650.240)	(9.956.932.992)
06	Chi phí lãi vay	24	22.443.528.072	623.816.501
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		239.801.467.933	212.511.572.616
09	Tăng các khoản phải thu		(222.043.887.349)	(141.102.179.508)
10	Tăng hàng tồn kho		(122.150.178.152)	(206.254.603.664)
11	Tăng các khoản phải trả		53.202.523.011	152.970.824.828
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.474.585.698)	585.515.815
13	Tiền lãi vay đã trả		(33.288.591.925)	(1.508.655.460)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.2	(598.465.162)	-
15	Các khoản thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.800.000.000	-
16	Các khoản chi khác từ hoạt động kinh doanh		(21.080.408.238)	(12.204.703.926)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(94.832.125.580)	4.997.770.701
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(107.521.788.801)	(38.570.373.423)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	471.575.828
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(25.000.000.000)	(29.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.000.000.000)	(65.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.660.844.000	3.155.260.000
27	Lãi và cổ tức đã nhận		6.372.441.017	9.491.515.488
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(153.488.503.784)	(119.452.022.107)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay đã nhận		459.693.992.960	125.310.834.970
34	Tiền vay đã trả		(74.454.261.872)	(7.304.700.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(72.725.020.000)	(26.616.528.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		312.514.711.088	91.389.606.970

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		64.194.081.724	(23.064.644.436)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu năm	4	46.140.850.214	69.205.529.563
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(288.379.264)	(34.913)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối năm	4	110.046.552.674	46.140.850.214


Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng


Đoàn Hồng Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 3 tháng 5 năm 2007.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để phát triển khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn mở rộng và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

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

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50121000141 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng khu dân cư tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

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

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

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

2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 *Hệ thống và chuẩn mực kế toán*

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

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong chính sách kế toán*

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán (tiếp theo)**

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Hàng tồn kho

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

(i) Khu công nghiệp

Chi phí phát triển khu công nghiệp được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

(ii) Khu dân cư

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

3.5 Chi phí trả trước

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

3.6 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư:

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.9 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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

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

3.10 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

3.12 *Các khoản phải trả và trích trước*

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

3.13 *Trích trước trợ cấp thôi việc*

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

3.16 *Quỹ dự phòng tài chính*

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

3.17 *Quỹ đầu tư phát triển*

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

3.18 *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

Doanh thu từ cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đất được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã được thu hoặc được ghi nhận là phải thu.

Doanh thu từ dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn tất

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 *Lãi trên cổ phiếu*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	-	29.714.112
Tiền gửi ngân hàng	47.462.884.021	46.110.081.324
Tiền gửi có kỳ hạn	62.583.668.653	1.054.778
TỔNG CỘNG	110.046.552.674	46.140.850.214

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

5. ĐẦU TƯ NGÁN HẠN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đền bù phải thu	8.380.145.000	8.380.145.000
Lãi tiền vay phải thu (Thuyết minh số 27)	4.081.066.667	1.183.573.770
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	3.731.834.407	-
Lãi tiền gửi kỳ hạn phải thu	1.433.305.556	-
Chi phí chi hộ Công ty Bourbon An Hòa (Thuyết minh số 27)	650.456.900	239.491.212
Các khoản khác	3.551.849.446	2.619.828.332
TỔNG CỘNG	21.828.657.976	12.423.038.314

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng	249.427.884.542	207.207.653.758
Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu	144.248.513.255	-
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu I	44.219.987.785	89.469.565.463
Chi phí khác	591.808.733	462.521.134
TỔNG CỘNG	438.488.194.315	297.139.740.355

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên cho mục đích kinh doanh	2.048.646.344	1.295.168.766
Khác	141.600.000	141.600.000
TỔNG CỘNG	2.190.246.344	1.436.768.766

Công ty Cổ phần Long Hậu

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VNĐ
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	3.893.402.807	1.162.396.713	11.911.621.842	898.071.105	17.865.492.467
Mua trong năm	9.868.630.448	1.072.648.571	358.738.745	407.990.917	11.708.008.681
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	14.565.351.125	-	4.209.298.814	126.779.700	18.901.429.639
Số dư cuối năm	28.327.384.380	2.235.045.284	16.479.659.401	1.432.841.722	48.474.930.787
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số dư đầu năm	1.656.028.216	92.114.482	1.454.180.305	150.802.893	3.353.125.896
Khấu hao trong năm	1.380.330.499	407.160.264	2.314.731.560	223.092.855	4.325.315.178
Số dư cuối năm	3.036.358.715	499.274.746	3.768.911.865	373.895.748	7.678.441.074
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.237.374.591	1.070.282.231	10.457.441.537	747.268.212	14.512.366.571
Số dư cuối năm	25.291.025.665	1.735.770.538	12.710.747.536	1.058.945.974	40.796.489.713

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ			
	Quyền sử dụng đất	Bản quyền	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm và cuối năm	237.800.000	546.981.298	65.000.000	849.781.298
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	11.956.058	81.942.148	9.260.755	103.158.961
Khấu trừ trong năm	23.780.000	109.396.260	21.666.676	154.842.936
Số dư cuối năm	35.736.058	191.338.408	30.927.431	258.001.897
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	225.843.942	465.039.150	55.739.245	746.622.337
Số dư cuối năm	202.063.942	355.642.890	34.072.569	591.779.401

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu lưu trú	127.986.575.805	57.357.189.025
Nhà xưởng cho thuê	9.612.190.145	-
Hệ thống cung cấp nước	7.462.964.146	16.365.189.962
Văn phòng	-	582.530.317
Khác	12.093.300.890	2.463.560.387
TỔNG CỘNG	157.155.030.986	76.768.469.691

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HOÁ

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

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

				VNĐ
	% Sở hữu	Chi phí đầu tư		Ngành nghề
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	25	125.000.000.000	125.000.000.000	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	20	80.000.000.000	45.000.000.000	Dịch vụ cảng
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40	1.000.000.000	-	Công nghệ thông tin
TỔNG CỘNG		206.000.000.000	170.000.000.000	

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Vĩnh Tường	12.501.000.000	12.501.000.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần 3D	-	7.699.007.000
Cho Công ty Bourbon An Hòa vay (Thuyết minh số 27)	29.000.000.000	29.000.000.000
TỔNG CỘNG	68.631.000.000	76.330.007.000

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu thể hiện khoản chi phí quản lý và dịch vụ phát hành trái phiếu phân bổ trong 3 năm.

16. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	83.608.293.328	21.532.606.719
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	84.608.293.328	22.532.606.719

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

	31 tháng 12 năm 2010	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn trả	Lãi suất	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Phát triển Nhà – Phòng giao dịch Long Hậu	50.000.000.000	70.000.000.000	Trong vòng 1 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quyền khai thác và các lợi ích phát sinh trên 18,02 ha đất tại KCN Long Hậu I
Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	33.608.293.328	80.000.000.000	Trong vòng 1 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp
TỔNG CỘNG	83.608.293.328	150.000.000.000			

17. THUẾ PHẢI NỘP

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	635.021.566	74.189.806
Thuế TNDN phải trả khi nhận tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất tại khu dân cư (*)	632.688.160	-
Thuế khác	32.910.069	-
TỔNG CỘNG	1.300.619.795	74.189.806

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê	141.864.718.330	132.350.012.587
Chi phí lãi trái phiếu	20.416.666.668	-
Chi phí phải trả khác	3.144.006.006	3.400.302.819
TỔNG CỘNG	165.425.391.004	135.750.315.406

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

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

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản tiền đặt cọc của các nhà thầu.

21. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-
Vay ngân hàng	215.637.572.730	91.473.528.251
Vay dài hạn từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	3.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	418.637.572.730	95.473.528.251
Vay từ quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam gồm:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	1.000.000.000	1.000.000.000
Nợ dài hạn	3.000.000.000	4.000.000.000

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

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

					VNĐ
	31 tháng 12 năm 2010	Hạn mức tín dụng	Thời hạn trả nợ gốc	Lãi suất	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	124.637.572.730	125.000.000.000	7 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tài sản hình thành trong tương lai của Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An	91.000.000.000	92.000.000.000	81 tháng	6,9%/năm	Khu lưu trú Long Hậu mở rộng
TỔNG CỘNG	215.637.572.730	217.000.000.000			

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

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

Công ty Cổ phần Long Hậu

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. Vốn chủ sở hữu

22.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quý đầu tư và phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	200.000.000.000	4.529.764.635	2.264.882.318	149.075.779.466	-	355.870.426.419
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	166.471.640.805	-	166.471.640.805
Trích lập quỹ	-	29.766.635.581	14.883.317.791	(44.649.953.372)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(37.208.294.476)	-	(37.208.294.476)
Cổ tức phải trả	-	-	-	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	(2.255.853.739)	(2.255.853.739)
Số cuối năm	200.000.000.000	34.296.400.216	17.148.200.109	183.689.172.423	(2.255.853.739)	432.877.919.009
Năm nay						
Số đầu năm	200.000.000.000	34.296.400.216	17.148.200.109	183.689.172.423	(2.255.853.739)	432.877.919.009
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	160.949.681.412	-	160.949.681.412
Trích lập quỹ	-	647.164.081	-	(647.164.081)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(808.955.100)	-	(808.955.100)
Cổ tức phải trả	-	-	-	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	1.379.263.846	1.379.263.846
Số cuối năm	200.000.000.000	34.943.564.297	17.148.200.109	293.182.734.654	(876.589.893)	544.397.909.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Vốn cổ phần

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

22.3 Số cổ phiếu đã phát hành

	Số cổ phiếu	Mệnh giá VNĐ
Vào ngày 1/1/2010 và 31/12/2010	20.000.000	200.000.000.000

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	16.660.838.402	8.554.384.553
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.287.202.331	3.894.998.292
Thu nhập cổ tức	2.002.402.573	937.130.935
Thu nhập từ việc bán cổ phần	961.837.000	435.260.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	207.668.528
TỔNG CỘNG	25.912.280.306	14.029.442.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.443.528.072	623.816.501
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.991.910.768	2.066.071.520
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.926.858.591	1.963.944.417
Trích (hoàn nhập) dự phòng đầu tư dài hạn	5.569.962.050	(1.880.000.000)
Chi phí khác	1.251.623.751	95.857.656
TỔNG CỘNG	34.183.883.232	2.869.690.094

25. THU NHẬP KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt nhà thầu	206.271.374	225.425.734
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	471.575.828
Thu nhập khác	328.195.796	226.128.766
TỔNG CỘNG	534.467.170	923.130.328

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	598.465.162	-
Thuế TNDN hoãn lại	54.867.667.140	53.499.713.386
TỔNG CỘNG	55.466.132.302	53.499.713.386

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VNE

	Bảng cân đối kế toán		Ảnh hưởng đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận nhưng phân bổ cho mục đích tính thuế theo thời gian của đất đã cho thuê	154.371.702.261	99.504.035.121	(54.867.667.140)	(53.499.713.386)
TỔNG	154.371.702.261	99.504.035.121	(54.867.667.140)	(53.499.713.386)

26.4 Lỗ chuyển sang năm sau

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

VNĐ

Năm phát sinh	Năm kết thúc	Phần lỗ tính thuế lũy kế	Đã sử dụng tại 31.12.2010	Khấu trừ	Chưa sử dụng tại 31.12.2010
2006	2011	1.220.067.000	-	-	1.220.067.000
2007	2012	3.619.300.000	-	-	3.619.300.000
2009	2014	5.478.927.385	-	-	5.478.927.385
2010	2015	16.930.512.735	-	-	16.930.512.735
TỔNG CỘNG		27.248.807.120	-	-	27.248.807.120

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VNĐ
Công ty có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	Công ty liên kết	Tiền lãi	2.897.492.897
		Chi hộ	410.965.688
Công ty Cổ phần Hiệp Phước – cảng Sài Gòn	Công ty liên kết	Vốn góp	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc mua đất tái định cư người dân nộp	10.084.269.688
Công ty Cổ phần Công nghệ IGreen	Công ty liên kết	Góp vốn	1.000.000.000

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

			VNĐ
Công ty có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải thu
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	Công ty liên kết	Cho vay	29.000.000.000
		Tiền lãi phải thu	4.081.066.667
		Chi hộ	650.456.900
		TỔNG CỘNG	33.731.523.567
			<i>Phải trả khác</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc mua đất tái định cư người dân nộp	18.950.903.779
		Thanh toán hộ chi phí đền bù	19.464.027.047
		TỔNG CỘNG	38.414.930.826

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

29.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới một năm	359.365.031	359.365.031
Từ một đến năm năm	1.538.162.484	1.538.162.484
Trên năm năm	16.928.835.191	17.288.200.222

VND

29.2 Cam kết về vốn

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

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

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



Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 3 năm 2011