Công ty Cổ phần Long Hậu

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

ERNST & YOUNG

Công ty Cổ phần Long Hậu

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 38

Công ty Cổ phần Long Hậu

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2006 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*
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
1100727545 – Điều chỉnh lần 10	24 tháng 5 năm 2011
1100727545 – Điều chỉnh lần 11	20 tháng 10 năm 2011
1100727545 – Điều chỉnh lần 12	8 tháng 3 năm 2012

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 – tái định 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 151).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Văn Ảnh	Chủ tịch	
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành viên	
Ông Diệp Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 3 năm 2011
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2011
Ông Trần Mạnh Châu	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2011
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 12 năm 2011
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 12 năm 2011

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Mỹ Xuân	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Tô Hữu Duy	Thành viên
Bà Trần Vân Khánh Giang	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 2 tháng 3 năm 2012
Ông Đoàn Hồng Dũng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 2 tháng 3 năm 2012
Ông Phạm Quang Sâm	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 14 tháng 2 năm 2012
Ông Nguyễn Bá Tùng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 2 tháng 3 năm 2012
Ông Đoàn Hồng Dũng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 2 tháng 3 năm 2012

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Long Hậu

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, 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 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Ernst & Young Vietnam Limited
Saigon Riverside Office Center
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com

Số tham chiếu: 60752786/15091928

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 38 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Việc lập và trình bày 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 kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ 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 Viết Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: D.0048/KTV

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**884.913.296.603**	**931.354.457.476**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***63.976.344.259***	***110.046.552.674***
111	1. Tiền		20.206.344.259	47.462.884.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.770.000.000	62.583.668.653
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		-	***25.000.000.000***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	25.000.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***420.265.738.302***	***354.768.989.451***
131	1. Phải thu khách hàng		379.189.709.585	321.649.695.429
132	2. Trả trước cho người bán		14.317.192.830	11.290.636.046
135	3. Các khoản phải thu khác	5	26.758.835.887	21.828.657.976
140	***IV. Hàng tồn kho***		***397.537.017.832***	***438.488.194.315***
141	1. Chi phí phát triển các khu công nghiệp và khu dân cư - tái định cư	6	397.537.017.832	438.488.194.315
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.134.196.210***	***3.050.721.036***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		409.079.701	695.708.174
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.369.515.740	164.766.518
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	7	1.355.600.769	2.190.246.344
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**937.880.932.016**	**647.012.248.995**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***112.923.488.194***	***148.193.189.074***
211	1. Phải thu khách hàng		112.923.488.194	148.193.189.074
220	***II. Tài sản cố định***		***209.235.750.560***	***198.543.300.100***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	39.101.639.215	40.796.489.713
222	Nguyên giá		52.180.831.101	48.474.930.787
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.079.191.886)	(7.678.441.074)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	429.818.012	591.779.401
228	Nguyên giá		849.781.298	849.781.298
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(419.963.286)	(258.001.897)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	169.704.293.333	157.155.030.986
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***11***	***245.042.813.389***	***29.081.890.909***
241	1. Nguyên giá		254.105.282.423	30.293.636.364
242	2. Giá trị khấu hao luỹ kế		(9.062.469.034)	(1.211.745.455)
250	***IV. Đầu tư dài hạn***		***369.500.695.855***	***269.061.037.950***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	309.672.000.000	206.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	74.924.524.998	68.631.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.1	(15.095.829.143)	(5.569.962.050)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***1.178.184.018***	***2.132.830.962***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.178.184.018	2.132.830.962
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.822.794.228.619**	**1.578.366.706.471**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.210.485.746.559**	**1.033.968.797.304**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***546.952.865.097***	***453.552.239.731***
311	1. Vay ngắn hạn	15	166.278.260.140	84.608.293.328
312	2. Phải trả người bán		40.214.793.520	69.302.965.925
313	3. Người mua trả tiền trước		1.795.139.537	242.719.876
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.561.820.459	1.300.619.795
315	5. Phải trả người lao động		3.156.968.597	47.541.875
316	6. Chi phí phải trả	17	218.185.598.655	165.425.391.004
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	50.609.880.254	67.086.695.129
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.735.533.860	10.125.063.943
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		54.414.870.075	55.412.948.856
330	***II. Nợ dài hạn***		***663.532.881.462***	***580.416.557.573***
333	1. Phải trả dài hạn khác		13.924.858.966	7.088.228.990
334	2. Vay dài hạn	19	459.648.008.920	418.637.572.730
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	189.526.680.359	154.371.702.261
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		433.333.217	319.053.592
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**612.308.482.060**	**544.397.909.167**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***612.308.482.060***	***544.397.909.167***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		259.956.240.000	200.000.000.000
414	2. Cổ phiếu quỹ		(144.940.000)	-
416	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		15.175.986.212	(876.589.893)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		51.598.564.297	34.943.564.297
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		19.676.435.719	17.148.200.109
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		266.046.195.832	293.182.734.654
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.822.794.228.619**	**1.578.366.706.471**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US$)	614	508.550
- Euro (EUR)	109	109

Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	382.846.941.267	392.806.805.702
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(17.599.787.893)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	365.247.153.374	392.806.805.702
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(165.403.502.984)	(121.156.226.494)
20	5. Lợi nhuận gộp		199.843.650.390	271.650.579.208
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	42.673.391.497	25.912.280.306
22	7. Chi phí tài chính	22	(56.774.710.121)	(34.183.883.232)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(37.446.422.916)*	*(22.443.528.072)*
24	8. Chi phí bán hàng		(26.713.602.508)	(13.733.476.348)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(41.784.554.044)	(33.529.282.453)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		117.244.175.214	216.116.217.481
31	11. Thu nhập khác	23	12.376.624.014	534.467.170
32	12. Chi phí khác	23	(662.441.465)	(234.870.937)
40	13. Lợi nhuận khác	23	11.714.182.549	299.596.233
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		128.958.357.763	216.415.813.714
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.2	(982.442.877)	(598.465.162)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.1	(35.154.978.098)	(54.867.667.140)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		92.820.936.788	160.949.681.412
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.571	6.191

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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**		**128.958.357.763**	**216.415.813.714**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	8, 9,11	13.773.211.036	5.691.903.569
03	Dự phòng		9.525.867.093	5.569.962.050
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(12.100.396.904)	2.991.910.768
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.369.343.370)	(13.311.650.240)
06	Chi phí lãi vay	22	37.446.422.916	22.443.528.072
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**157.234.118.534**	**239.801.467.933**
09	Tăng các khoản phải thu		(2.727.509.270)	(222.043.887.349)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		40.951.176.483	(122.150.178.152)
11	Giảm các khoản phải trả		18.280.008.883	53.202.523.011
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.241.275.417	(2.474.585.698)
13	Tiền lãi vay đã trả		(41.968.962.387)	(33.288.591.925)
14	Thuế TNDN đã nộp		(1.547.515.089)	(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		(20.207.530.083)	(21.080.408.238)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**151.255.062.488**	**(94.832.125.580)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(240.886.868.720)	(107.521.788.801)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		518.091.115	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		-	(25.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		25.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(109.965.524.998)	(36.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	8.660.844.000
27	Lãi và cổ tức đã nhận		22.149.668.454	6.372.441.017
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(303.184.634.149)**	**(153.488.503.784)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Mua lại cổ phiếu quỹ	20.1	(144.940.000)	-
33	Tiền vay đã nhận		324.746.938.633	459.693.992.960
34	Tiền vay đã trả		(202.066.535.631)	(74.454.261.872)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(16.988.928.000)	(72.725.020.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**105.546.535.002**	**312.514.711.088**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(46.383.036.659)**	**64.194.081.724**
60	**Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm**	**4**	**110.046.552.674**	**46.140.850.214**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**312.828.244**	**(288.379.264)**
70	**Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm**	**4**	**63.976.344.259**	**110.046.552.674**

Nguyễn Thanh Sơn
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2006 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
1100727545 – Điều chỉnh lần 10	24 tháng 5 năm 2011
1100727545 – Điều chỉnh lần 11	20 tháng 10 năm 2011
1100727545 – Điều chỉnh lần 12	8 tháng 3 năm 2012

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 151).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chế độ và chuẩn mực kế toán*

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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 các 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 và 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.

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 sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính như được trình bày trong các Thuyết minh số 29 và 30.

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

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 năm tài chính.

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 – tái định cư

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

3. 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 được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

Gác 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
Nhà xưởng	15 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 kỳ thanh lý.

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

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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, 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 khu công nghiệp, khu dân cư được vốn hóa vào chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư – tái định 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 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 tài chính 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 Công ty 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 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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 12 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 năm tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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 năm tài chính, 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.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 năm tiếp theo.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") khác biệt so với quy định trong Thông tư 201 như sau:

Nghiệp vụ	*Xử lý kế toán theo*	
	CMKTVN số 10	*Thông tư 201*
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả 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.	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 số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả 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.	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 kỳ 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.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng CMKTVN số 10 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 được trình bày ở Thuyết minh số 27.

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

3.15 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Quỹ dự phòng tài chính

  Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do tác nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- Quỹ đầu tư và phát triển

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu từ dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn tất.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

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

3.19 *Thuế*

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 năm tài chính.

Công ty 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 năm 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.

3.20 *Công cụ tài chính*

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

3.20 *Công cụ tài chính* (tiếp theo)

Tài sản tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng	20.206.344.259	47.462.884.021
Tiền gửi có kỳ hạn	43.770.000.000	62.583.668.653
TỔNG CỘNG	**63.976.344.259**	**110.046.552.674**

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 6 % đến 14%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền đền bù đất phải thu	10.110.870.000	8.380.145.000
Lãi tiền vay phải thu *(Thuyết minh số 25)*	3.517.587.991	4.081.066.667
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.607.413.203	3.731.834.407
Chi phí chi hộ Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa *(Thuyết minh số 25)*	650.456.900	650.456.900
Lãi tiền gởi kỳ hạn phải thu	158.652.777	1.433.305.556
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	5.000.000.000	-
Các khoản khác	5.713.855.016	3.551.849.446
TỔNG CỘNG	**26.758.835.887**	**21.828.657.976**

6. HÀNG TỒN KHO

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng	186.441.260.388	249.427.884.542
Dự án Khu dân cư - tái định cư	143.381.259.599	144.248.513.255
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu I	57.201.424.973	44.219.987.785
Nhà liên kế	10.513.072.872	-
Dự án khác	-	591.808.733
TỔNG CỘNG	**397.537.017.832**	**438.488.194.315**

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho nhân viên	1.214.000.769	2.048.646.344
Khác	141.600.000	141.600.000
TỔNG CỘNG	**1.355.600.769**	**2.190.246.344**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	28.327.384.380	2.235.045.284	16.479.659.401	1.432.841.722	48.474.930.787
Mua mới trong năm	86.301.000	2.521.640.043	538.988.636	349.998.816	3.496.928.495
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.029.031.819	-	-	-	1.029.031.819
Thanh lý	-	-	(808.831.429)	(11.228.571)	(820.060.000)
Số dư cuối năm	29.442.717.199	4.756.685.327	16.209.816.608	1.771.611.967	52.180.831.101
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số dư đầu năm	(3.036.358.715)	(499.274.746)	(3.768.911.865)	(373.895.748)	(7.678.441.074)
Khấu hao trong năm	(2.078.997.400)	(580.228.043)	(2.756.914.129)	(344.386.496)	(5.760.526.068)
Thanh lý	-	-	355.169.124	4.606.132	359.775.256
Số dư cuối năm	(5.115.356.115)	(1.079.502.789)	(6.170.656.870)	(713.676.112)	(13.079.191.886)
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	25.291.025.665	1.735.770.538	12.710.747.536	1.058.945.974	40.796.489.713
Số dư cuối năm	24.327.361.084	3.677.182.538	10.039.159.738	1.057.935.855	39.101.639.215

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Bản quyền*	*Phần mềm máy tính*	*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	(35.736.058)	(191.338.408)	(30.927.431)	(258.001.897)
Khấu trừ trong năm	(23.780.000)	(116.514.713)	(21.666.676)	(161.961.389)
Số dư cuối năm	(59.516.058)	(307.853.121)	(52.594.107)	(419.963.286)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	202.063.942	355.642.890	34.072.569	591.779.401
Số dư cuối năm	178.283.942	239.128.177	12.405.893	429.818.012

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu lưu trú	95.517.329.997	127.986.575.805
Nhà điều hành	22.246.873.177	-
Hệ thống cung cấp nước	11.112.092.700	7.462.964.146
Nhà xưởng cho thuê	-	9.612.190.145
Khác	40.827.997.459	12.093.300.890
TỔNG CỘNG	**169.704.293.333**	**157.155.030.986**

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Nhà xưởng	*Nhà cửa*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	30.293.636.364	30.293.636.364
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	159.992.924.299	63.818.721.760	223.811.646.059
	159.992.924.299	94.112.358.124	254.105.282.423
Khấu hao lũy kế			
Số dư đầu năm	-	(1.211.745.455)	(1.211.745.455)
Khấu hao trong năm	(3.925.864.716)	(3.924.858.863)	(7.850.723.579)
Số dư cuối năm	(3.925.864.716)	(5.136.604.318)	(9.062.469.034)
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	29.081.890.909	29.081.890.909
Số dư cuối năm	156.067.059.583	88.975.753.806	245.042.813.389

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 2011. 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 năm tài chính.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay tổng cộng là 46.859.673.566 VNĐ (năm 2010: 20.977.412.187 VNĐ). Các khoản chi phí lãi vay này nhằm tài trợ cho việc xây dựng Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng, Khu dân cư và tái định cư Long Hậu và các dự án khác.

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

13.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

VNĐ

	% sở hữu	*Chi phí đầu tư*		*Ngành nghề*	*Địa chỉ*
		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	Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	20	80.000.000.000	80.000.000.000	Dịch vụ cảng	Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hoà Bình	49	84.672.000.000	-	Bất động sản	Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40	20.000.000.000	1.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG		**309.672.000.000**	**206.000.000.000**		
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(15.095.829.143)	(5.569.962.050)		
ĐẦU TƯ THUẦN		**294.576.170.857**	**200.430.037.950**		

13.2 *Đầu tư dài hạn khác*

VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số cổ phiếu	*VNĐ*	*Số cổ phiếu*	*VNĐ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Vĩnh Tường	463.000	12.501.000.000	463.000	12.501.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cáp Quang và Phụ kiện Việt Đức	750.000	7.500.000.000	750.000	7.500.000.000
Cho Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa vay *(Thuyết minh số 25)*	-	35.293.524.998	-	29.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.439.875**	**74.924.524.998**	**2.439.875**	**68.631.000.000**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

15. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng	98.365.515.312	83.608.293.328
Vay ngắn hạn khác	15.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19)*	52.912.744.828	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	**166.278.260.140**	**84.608.293.328**

Công ty đã vay ngắn hạn ngân hàng và vay từ cá nhân và tổ chức khác 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:

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả*	*Lãi suất*	*Tài sản thế chấp*
	VNĐ			
Ngân hàng Phát triển Nhà – Phòng giao dịch Long Hậu	60.213.090.258	Trong vòng 1 năm	Từ 23,2% đến 23,9% /năm	18,02 ha đất tại Khu Công nghiệp Long Hậu I
Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	38.152.425.054	Trong vòng 1 năm	Từ 17% đến 23% /năm	Tín chấp
	98.365.515.312			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	5.000.000.000	25 tháng 12 năm 2012	21%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Vĩnh Tường	4.000.000.000	16 tháng 2 năm 2012	16%/năm	Tín chấp
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	6.000.000.000	28 tháng 2 năm 2012	19%/năm	Tín chấp
	15.000.000.000			
TỔNG CỘNG	**113.365.515.312**			

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập cá nhân	925.257.206	635.021.566
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 24.2)*	67.615.948	-
Thuế khác	568.947.305	665.598.229
TỔNG CỘNG	**1.561.820.459**	**1.300.619.795**

17. 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	178.043.739.432	141.864.718.330
Chi phí lãi trái phiếu	23.962.500.000	20.416.666.668
Chi phí thi công xây dựng	15.093.197.200	-
Chi phí phải trả khác	1.086.162.023	3.144.006.006
TỔNG CỘNG	**218.185.598.655**	**165.425.391.004**

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	29.457.796.908	38.414.930.826
Đặt cọc đã nhận của việc cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	7.986.117.739	27.384.128.088
Tiền đặt cọc ngắn hạn đã nhận	4.346.679.590	-
Chi phí đền bù	3.900.000.000	-
Cổ tức phải trả	3.739.620.000	728.548.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	310.159.167	198.547.368
Các khoản phải trả khác	869.506.850	360.540.847
TỔNG CỘNG	**50.609.880.254**	**67.086.695.129**

19. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	200.000.000.000
Vay ngân hàng	257.648.008.920	215.637.572.730
Vay dài hạn từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	2.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	**459.648.008.920**	**418.637.572.730**

19. 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 thả nổi (biên độ 4%) cho 2 năm tiếp theo. Công ty phát hành các trái phiếu này để tài trợ cho dự án khu dân cư - tái định cư và sử dụng tài sản của dự án khu dân cư – tái định cư này để đảm bảo cho những trái phiếu.

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

	Số cuối năm	*Thời hạn trả nợ gốc*	*Lãi suất*	*Tài sản thế chấp*
	VNĐ			
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	3.000.000.000	5 năm	5,4%/năm	Tín chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	125.000.000.000	7 năm	Từ 10% đến 21,5% /năm	Khu Công nghiệp Long Hậu mở rộng
	3.560.753.748	3 năm	21,5%/năm	Tài sản hình thành trong tương lai
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An	91.000.000.000	81 tháng	6,9%/năm	Khu lưu trú Long Hậu mở rộng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	90.000.000.000	8 năm	22,4%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	**312.560.753.748**			
Trong đó:				
Nợ dài hạn	*259.648.008.920*			
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	*52.912.744.828*			

Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam được dùng để thực hiện dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải.

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.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VNĐ

	Vốn góp	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư và phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số dư 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 đã công bố	-	-	-	-	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	1.379.263.846	1.379.263.846
Số dư 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
Năm nay							
Số dư đầu năm	200.000.000.000	-	34.943.564.297	17.148.200.109	293.182.734.654	(876.589.893)	544.397.909.167
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	92.820.936.788	-	92.820.936.788
Cổ phiếu thưởng	59.956.240.000	-	-	-	(59.956.240.000)	-	-
Trích lập quỹ	-	-	16.655.000.000	2.528.235.610	(19.183.235.610)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(20.818.000.000)	-	(20.818.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	16.052.576.105	16.052.576.105
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(144.940.000)	-	-	-	-	(144.940.000)
Số dư cuối năm	259.956.240.000	(144.940.000)	51.598.564.297	19.676.435.719	266.046.195.832	15.175.986.212	612.308.482.060

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Vốn cổ phần*

	Số đầu năm và số cuối năm	
	VNĐ	*%*
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	118.554.090.000	46
Jaccar Holdings	44.446.870.000	17
Công ty Cổ phần Việt Âu	33.020.140.000	13
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	26.000.000.000	10
Các cổ đông khác	37.935.140.000	14
TỔNG CỘNG	**259.956.240.000**	**100**

20.3 *Số cổ phiếu đã phát hành*

	Số cổ phiếu	*Mệnh giá*
		VNĐ
Số đầu năm	20.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phát hành mới trong năm	5.995.624	59.956.240.000
Số cuối năm	25.995.624	259.956.240.000

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.

20.4 *Cổ phiếu thưởng*

Công ty đã phát hành 5.995.624 cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 3 cổ phiếu cho mỗi 10 cổ phiếu nắm giữ bởi các cổ đông hiện hữu vào ngày 29 tháng 12 năm 2011.

21. DOANH THU

21.1 *Doanh thu*

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu gộp	**382.846.941.267**	**392.806.805.702**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*214.654.985.723*	*377.712.421.015*
Doanh thu từ Khu dân cư	*137.504.428.885*	*-*
Doanh thu cung cấp nước	*12.199.317.200*	*9.124.367.370*
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	*12.650.969.162*	*1.119.810.235*
Doanh thu duy tu bảo dưỡng	*3.570.460.630*	*3.247.371.466*
Doanh thu xử lý nước thải	*1.424.240.590*	*1.311.079.749*
Doanh thu từ các hoạt động khác	*842.539.077*	*291.755.867*
Khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại cho doanh thu từ Khu dân cư	(17.599.787.893)	-
DOANH THU THUẦN	**365.247.153.374**	**392.806.805.702**

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	18.957.299.499	16.660.838.402
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	12.250.799.941	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.065.868.573	6.287.202.331
Thu nhập cổ tức	1.354.237.500	2.002.402.573
Thu nhập từ việc bán cổ phần	-	961.837.000
Thu nhập khác	45.185.984	-
TỔNG CỘNG	**42.673.391.497**	**25.912.280.306**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	37.446.422.916	22.443.528.072
Trích dự phòng đầu tư dài hạn	9.525.867.093	2.991.910.768
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.350.665.354	5.569.962.050
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	150.403.037	1.926.858.591
Chi phí khác	2.301.351.721	1.251.623.751
TỔNG CỘNG	**56.774.710.121**	**34.183.883.232**

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**12.376.624.014**	**534.467.170**
Thu tiền phạt do khách hàng trả chậm	11.549.788.124	206.271.374
Thu nhập khác	826.835.890	328.195.796
Chi phí khác	**(662.441.465)**	**(234.870.937)**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(460.284.744)	-
Chi phí khác	(202.156.721)	(234.870.937)
GIÁ TRỊ THUẦN	**11.714.182.549**	**299.596.233**

24. 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 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 TNDN 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.

24.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thuế TNDN hiện hành	982.442.877	598.465.162
Thuế TNDN hoãn lại	35.154.978.098	54.867.667.140
TỔNG CỘNG	**36.137.420.975**	**55.466.132.302**

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của kỳ hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì lợi nhuận 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 kỳ 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.

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 *Thuế TNDN hiện hành* (tiếp theo)

VNĐ

	Năm nay					*Năm trước*
	Khu công nghiệp và khu dân cư	*Khu lưu trú*	*Các hoạt động chính khác*	*Khác*	*Tổng cộng*	
Lợi nhuận trước thuế	**124.027.971.331**	**(2.145.846.704)**	**3.237.426.736**	**3.838.806.400**	**128.958.357.763**	**216.415.813.714**
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	(210.165.711.332)	-	-	-	(210.165.711.332)	(369.832.481.015)
Giá vốn đã ghi nhận nhưng được khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	61.208.788.260	-	-	-	61.208.788.260	112.207.183.539
Doanh thu từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	25.134.147.881	-	-	-	25.134.147.881	17.254.207.882
Giá vốn từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	(9.739.778.505)	-	-	-	(9.739.778.505)	(7.309.544.455)
Cổ tức nhận được trong năm	-	-	-	(1.354.237.500)	(1.354.237.500)	(2.002.402.573)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(12.447.796.286)	-	-	(24.414.067)	(12.472.210.353)	3.248.492.751
Chi phí lãi vay trái phiếu	(4.522.539.471)	-	-	-	(4.522.539.471)	10.284.318.334
Chi phí môi giới	5.092.349.938	-	-	-	5.092.349.938	-
Chi phí phải trả khác	994.904.293	5.732.925	85.524.805	-	1.086.162.023	-
Chi phí không được khấu trừ khác	4.084.208.098	23.534.383	351.090.153	-	4.458.832.634	2.803.899.088
(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế	**(16.333.455.793)**	**(2.116.579.396)**	**3.674.041.694**	**2.460.154.833**	**(12.315.838.662)**	**(16.930.512.735)**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	**-**	**-**	**367.404.169**	**615.038.708**	**982.442.877**	**-**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-	-	-	-	598.465.162
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-	(367.404.169)	(547.422.760)	(914.826.929)	(598.465.162)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**-**	**-**	**-**	**67.615.948**	**67.615.948**	**-**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 *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:

VNĐ

	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	189.526.680.359	154.371.702.261	35.154.978.098	(54.867.667.140)
TỔNG CỘNG	**189.526.680.359**	**154.371.702.261**	**35.154.978.098**	**(54.867.667.140)**

24.4 *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 tài chính, Công ty có khoản lỗ tính thuế lũy kế ước tính là 50.464.069.708 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 31.12.2011*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa sử dụng tại 31.12.2011*
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
2011	2016	18.450.035.189	-	-	18.450.035.189
TỔNG CỘNG		**44.478.775.309**	**-**	**-**	**44.478.775.309**

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 chắn chắn tại ngày kết thúc năm tài chính.

25. 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	5.730.046.322
		Đầu tư	6.293.524.998
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Tiền ký quỹ về việc bán đất và cơ sở hạ tầng liên quan	10.623.896.726
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Góp vốn	84.672.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ IGreen	Công ty liên kết	Góp vốn	19.000.000.000
		Phải thu phần chênh lệch vốn góp do thay đổi tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập	5.000.000.000

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	35.293.524.998
		Tiền lãi phải thu	3.517.587.991
		Chi hộ	650.456.900
Công ty Cổ phần Công nghệ IGreen	Công ty liên kết	Phải thu phần chênh lệch vốn góp do thay đổi tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập	5.000.000.000
TỔNG CỘNG			**44.461.569.889**
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Chủ sở hữu	Tiền ký quỹ về việc bán đất và cơ sở hạ tầng liên quan	9.993.769.861
		Thanh toán hộ chi phí đền bù	19.464.027.047
TỔNG CỘNG			**29.457.796.908**

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VNĐ)*	92.820.936.788	160.949.681.412
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	25.995.624	25.995.624
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(VNĐ)*	3.571	6.191

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ trong năm và cho đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính.

27. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.14, trong năm 2011, Công ty đã áp dụng hướng dẫn về nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 201, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong CMKTVN số 10.

Nếu Công ty áp dụng CMKTVN số 10, tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng năm 2011 của Công ty sẽ như sau:

VNĐ

	CMKTVN số 10	*Thông tư 201*	*Chênh lệch*
Bảng cân đối kế toán			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	15.175.986.212	(15.175.986.212)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	281.222.182.044	266.046.195.832	15.175.986.212
Báo cáo kết quả kinh doanh			
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	15.175.986.212	-	(15.175.986.212)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.154**	**3.571**	**583**

28. CÁC CAM KẾT VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển dự án Khu Công nghiệp Long Hậu Mở Rộng, Khu lưu trú và Khu dân cư - tái định cư Long Hậu.

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

Công ty có các khoản cho vay, các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Công ty có thể gặp các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm % lãi suất	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+3	(18.777.788.072)
VNĐ	-3	18.777.788.072
Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+3	(8.464.812.577)
VNĐ	-3	8.464.812.577

Mức tăng/giảm % lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn đáng kể so với các năm trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với ngoại tệ (tiếp theo)

	Thay đổi tỷ giá USD	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+3	9.694.240.596
	-3	(9.694.240.596)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	+3	13.117.313.410
	-3	(13.117.313.410)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Rủi ro về giá cổ phiếu đối với Công ty được đánh giá là thấp.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và cho bên liên quan vay.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các điều khoản trong hợp đồng cho thuê giữa Công ty và khách hàng. Khi khách hàng không thể thanh toán các khoản nợ đúng hạn, dựa theo quy định trong hợp đồng, Công ty có thể hạn chế cung cấp các tiện ích cho khách hàng như nước, điện, v.v. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro tín dụng khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Cho bên liên quan vay
Khoản cho bên liên quan vay là khoản cho vay Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa, là công ty liên kết của Công ty, cho mục đích đền bù và giải phóng mặt bằng cho việc phát triển khu công nghiệp với mức lãi suất bằng 1,2 lần lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty nhận thấy công ty này có khả năng hoàn trả khoản vay trong thời gian tới khi tạo ra được doanh thu đáng kể.

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	Dưới 1 năm	*Từ 1 – 5 năm*	*Tổng cộng*
			VNĐ
Số cuối năm			
Các khoản vay và nợ	166.278.260.140	259.648.008.920	425.926.269.060
Trái phiếu	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Phải trả người bán	40.214.793.520	-	40.214.793.520
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	84.017.283.030	13.924.858.966	97.942.141.996
	290.510.336.690	**473.572.867.886**	**764.083.204.576**
Số đầu năm			
Các khoản vay và nợ	84.608.293.328	218.637.572.730	303.245.866.058
Trái phiếu	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Phải trả người bán	69.302.965.925	-	69.302.965.925
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	64.365.312.142	7.088.228.990	71.453.541.132
	218.276.571.395	**425.725.801.720**	**644.002.373.115**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã cầm cố 18,02 hecta đất trong Khu Công nghiệp Long Hậu I, tất cả tài sản hình thành từ dự án khu dân cư – tái định cư, Khu Công nghiệp Long Hậu – giai đoạn mở rộng, Khu Công nghiệp Long Hậu – Khu lưu trú, quyền sử dụng đất và các tài sản khác để thực hiện yêu cầu đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu *(Thuyết minh số 15 và 19)*.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI GHÍNH

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh- Cổ phiếu chưa niêm yết	74.924.524.998	68.631.000.000	74.924.524.998	68.631.000.000
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	35.293.524.998	29.000.000.000	35.293.524.998	29.000.000.000
Tiền gửi ngắn hạn	-	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Phải thu khách hàng	492.113.197.779	469.842.884.503	492.113.197.779	469.842.884.503
Phải thu các bên liên quan	9.168.044.891	4.081.066.667	9.168.044.891	4.081.066.667
Phải thu khác	3.059.198.342	4.352.466.842	3.059.198.342	4.352.466.842
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.976.344.259	110.046.552.674	63.976.344.259	110.046.552.674
Tổng cộng	**678.534.835.267**	**710.953.970.686**	**678.534.835.267**	**710.953.970.686**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	625.926.269.060	503.245.866.058	625.926.269.060	503.245.866.058
Phải trả người bán	40.214.793.520	69.302.965.925	40.214.793.520	69.302.965.925
Phải trả khác	97.942.141.996	71.453.541.132	97.942.141.996	71.453.541.132
Tổng cộng	**764.083.204.576**	**644.002.373.115**	**764.083.204.576**	**644.002.373.115**

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các trái phiếu niêm yết được xác định dựa trên giá công bố tại ngày lập báo cáo.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Nguyễn Thanh Sơn	Trần Hồng Sơn
Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012