

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN
CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ
PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ
KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI
ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 1100727545 đăng ký lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay
đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 45/GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán
Nhà nước cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017)

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT (BVSC)



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

Công ty Cổ phần Long Hậu.
Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Website: www.longhau.com.vn

Điện thoại: (84-28) 3781 8929
Fax: (84-28) 3781 8940

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
08 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
233 Đồng Khởi, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
Website: www.bvsc.com.vn

Điện thoại: (84-24) 3928 8888
Fax: (84-24) 3928 9888
Điện thoại: (84-28) 3914 6888
Fax: (84-28) 3910 7616

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Phạm Thị Như Anh
Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Điện thoại: 0903 365 181
Fax: (84-28) 3781 8940

Tháng 08/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

(GDKKD Số 1100727545 đăng ký lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá bán:	13.000 đồng/cổ phần.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Tổng số lượng chào bán:	23.929.595 cổ phần.
Tổng giá trị chào bán:	311.084.735.000 đồng (<i>Ba trăm mười một tỷ không trăm tám tư triệu bảy trăm ba lăm nghìn đồng</i>).

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính:	08 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	
Điện thoại:	(84-24) 3928 8888	Fax: (84-24) 3928 9888
Chi nhánh:	233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.HCM.	
Điện thoại:	(84-28) 3914 6888	Fax: (84-28) 3910 7616
Website:	www.bvsc.com.vn	

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH PricewaterHouseCoopers Việt Nam (PwC)

Địa chỉ:	Lầu 8, toàn nhà Saigon Tower, số 29 Lê Duẩn, Quận 1, Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84-28) 38230796
Fax:	(84-28) 3824 5250
Website:	https://www.pwc.com/

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro kinh tế	4
2. Rủi ro chính sách	4
3. Rủi ro biến động lãi suất	4
4. Rủi ro đặc thù	5
5. Rủi ro cạnh tranh	5
6. Rủi ro về thực hiện dự án	5
7. Rủi ro của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	5
8. Rủi ro pha loãng cổ phiếu	6
9. Rủi ro khác	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
1.1. Lịch sử hình thành và phát triển	9
1.2. Giới thiệu về Công ty	11
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	13
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 10/05/2017; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	17
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành	18

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty:	18
7. Hoạt động kinh doanh	19
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong ba năm gần nhất	32
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	33
10. Chính sách đối với người lao động	36
11. Chính sách cổ tức	37
12. Tình hình hoạt động tài chính	37
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	42
14. Tài sản	56
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017 - 2019	57
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	61
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch bổ sung	62
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện:	62
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán:	63
V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH	63
1. Phương án phát hành:	63
2. Tổ chức tư vấn phát hành:	65
3. Thời gian phân phối cổ phiếu:	65
4. Phương thức phân phối:	65
a. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ chương trình Esop:	65
b. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:	65
5. Lịch trình thực hiện quyền và phân phối cổ phiếu dự kiến:	67
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	68
7. Các loại thuế có liên quan đến cổ phiếu chào bán:	69

8.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:	69
9.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	69
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	69
1.	Mục đích chào bán:	69
2.	Thông tin về dự án KCN Long Hậu 3:	69
3.	Sự cần thiết của việc tăng vốn:	71
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	71
VIII.	PHƯƠNG ÁN THAY THẾ KHI ĐỢT PHÁT HÀNH CHÀO BÁN KHÔNG HẾT	72
IX.	ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	72
1.	Tổ chức phát hành.	72
2.	Tổ chức kiểm toán.	72
3.	Tổ chức tư vấn.	72
4.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán	72
X.	PHỤ LỤC	73
1.	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.	73
2.	Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.	73
3.	Bản sao hợp lệ BCTC kiểm toán công ty năm 2015, 2016, 6 tháng năm 2017.	73
4.	Danh mục các văn bản tài liệu khác có liên quan.	73

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức ổn định với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2010 đạt 6,78%, năm 2011 đạt 5,89%, năm 2012 đạt 5,03%, năm 2013 là 5,42%, năm 2014 là 5,98% và năm 2015 là 6,68%. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015.

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài trong năm 2016 ước đạt 20,9 tỷ USD, giảm 8,2% so với mức 22,76 tỷ USD của năm 2015.

Về cơ cấu, vốn FDI đăng ký tiếp tục tập trung chủ yếu vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo (chiếm 63,8% tổng vốn đăng ký); ngành bán buôn và bán lẻ, sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ chiếm 7,8%; hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 6,9%; các ngành còn lại chiếm 21,5%. Về giải ngân, vốn FDI thực hiện trong năm 2016 ước đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đồng thời cũng là mức giải ngân cao nhất từ trước tới nay.

Bước sang năm 2017, dự báo việc thu hút vốn FDI của Việt Nam được dự báo sẽ gặp nhiều khó khăn hơn do triển vọng của Hiệp định TPP đã không như mong muốn. Vì vậy, dự báo thu hút vốn FDI có thể sẽ chững lại, vốn giải ngân thậm chí có thể giảm nhẹ trong năm 2017. Điều này có thể sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển của LHC trong ngắn hạn.

2. Rủi ro chính sách

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung, chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính.

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, do đó, ngoài việc chịu sự điều chỉnh của luật doanh nghiệp và các văn bản pháp lý chuyên ngành, hoạt động của công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Các văn bản pháp luật trong lĩnh vực này vẫn còn trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

Ngoài ra, Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng công nghiệp, do đó, Công ty sẽ chịu ảnh hưởng đáng kể từ môi trường pháp lý như Luật đầu tư, Luật đất đai các quy định luật pháp liên quan đến môi trường, các chính sách đền bù giải tỏa... Do vậy, khi có sự thay đổi về chính sách sẽ làm ảnh hưởng khả năng thu hút nguồn vốn FDI và các nhà đầu tư thuê đất tại KCN cũng như việc tác động đến tiến độ khai thác và hiệu quả đầu tư khi thực hiện triển khai dự án mới.

Chính sách về giá thuê đất của Nhà nước thay đổi theo xu hướng tăng cao hàng năm ảnh hưởng đến việc hoạch định kế hoạch và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro biến động lãi suất

Lãi suất cho vay của ngân hàng tăng sẽ làm tăng chi phí vay vốn của công ty, điều này sẽ làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong chiến lược phát

triển trung và dài hạn, một số dự án đầu tư sẽ được Công ty triển khai với tổng vốn đầu tư rất lớn nên công ty sẽ phải huy động các nguồn vốn từ bên ngoài đặc biệt là nguồn vốn từ các ngân hàng. Nếu mặt bằng lãi suất tăng nhanh thì đồng nghĩa với việc gánh nặng chi phí vay vốn của công ty sẽ ngày càng lớn hơn. Để hạn chế những rủi ro này Công ty cũng đã có kế hoạch huy động thêm vốn cổ phần để tài trợ cho dự án, góp phần giảm thiểu chi phí sử dụng vốn cho Công ty.

4. Rủi ro đặc thù

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

5. Rủi ro cạnh tranh

Do tiềm năng của ngành khá lớn, một loạt các dự án khu công nghiệp đang được hình thành và triển khai.

Hiện nay, trên phạm vi cả nước có khoảng hơn 463 KCN trong quy hoạch tổng thể phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 139,5 ngàn ha. Các KCN được thành lập trên tất cả tỉnh, thành phố, chủ yếu tập trung tại các vùng kinh tế trọng điểm nhằm phát huy lợi thế về vị trí địa lý và tiềm năng phát triển kinh tế của các vùng.

Tính riêng tại tỉnh Long An, số lượng KCN là khoảng trên 30 KCN. Các yếu tố nêu trên thể hiện mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh KCN ngày càng gia tăng.

Mặc dù vậy, với lợi thế về thương hiệu, vị trí địa lý cùng với chính sách cạnh tranh về giá và chất lượng khi so sánh với các khu công nghiệp lân cận LHC hoàn toàn tự tin vào khả năng cạnh tranh của mình trước và xác lập vị thế trong ngành trước các đối thủ cạnh tranh trong và ngoài nước.

6. Rủi ro về thực hiện dự án

Hiện Công ty đang thực hiện các dự án nhằm đa dạng hoạt động kinh doanh và tạo giá trị gia tăng cho nhà đầu tư vào KCN, tối đa hóa giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty đang đầu tư mới KCN Long Hậu 3 với tổng diện tích 981 ha bao gồm nhiều hạng mục như: xây dựng khu lưu trú cho công nhân, nghiên cứu các dự án xây dựng khu đô thị, trung tâm thương mại, chung cư, nhà ở, văn phòng... Trong quá trình triển khai, Công ty sẽ phải giải quyết với những khó khăn về đền bù giải tỏa, về pháp lý liên quan đến đất đai, về tác động ảnh hưởng đến môi trường, về nhu cầu vốn tài trợ cho dự án... Tất cả các yếu tố này sẽ tác động đến tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án. Vì vậy, mức độ thành công của các dự án đầu tư sẽ ảnh hưởng đáng kể đến giá trị cổ phiếu của Công ty.

7. Rủi ro của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng

Giá cổ phiếu chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố, trong đó có quan hệ cung cầu của thị trường. Mặt khác, quan hệ cung cầu này lại phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình kinh tế

vĩ mô, chính sách của Nhà nước, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư. Cổ phiếu của Công ty cũng không nằm ngoài quy luật chung đó. Do vậy, khi thông tin về lượng cung chứng khoán tăng lên có thể ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán cổ phiếu và giá cổ phiếu của Công ty sau này.

Toàn bộ phương án phát hành đã được gửi cho cổ đông để xin ý kiến và toàn bộ cổ đông đã thông qua phương án phát hành với tỷ lệ biểu quyết cao. Do vậy, rủi ro của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là tương đối nhỏ. Trường hợp xảy ra rủi ro không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký chào bán, lượng cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng là Hội đồng Quản trị chủ động thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết. Đồng thời Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác như nguồn vốn tự có, nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng... để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ làm tăng số cổ phiếu lưu hành trên thị trường. Do đó, nếu Công ty vẫn chủ trương duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức như cũ thì cần lượng tiền nhiều hơn để chi trả cổ tức và ảnh hưởng đến lợi nhuận giữ lại. Trong trường hợp hoạt động kinh doanh của Công ty có biến động lớn, Công ty có thể gặp những áp lực về việc trả cổ tức cũng như nguồn vốn đầu tư. Với kết quả hoạt động kinh doanh tăng mạnh được ghi nhận trong quý 4 năm 2016 dẫn đến kết quả kinh doanh của cả năm 2016 rất khả quan thì khả năng này xảy ra là khá thấp.

8. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty thời điểm hiện tại là 26.010.429 cổ phần, số lượng cổ phần của Công ty sau phát hành dự kiến là 50.012.222 cổ phần do số lượng phát hành thêm là 23.929.595 cổ phần. Do số lượng cổ phần của Công ty tăng, nên ngay sau khi phát hành thu nhập trên một cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng. Giá sử đến ngày 30/06/2017 đợt phát hành sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

STT	NỘI DUNG	NĂM 2017 (dự tính)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN (đồng)	101.322.000.000
2	Vốn chủ sở hữu trước thời điểm phát hành (31/12/2016) (đồng)	656.849.132.832
3	Số lượng cổ phần đầu năm 2017 (cổ phần) – Cổ phiếu quỹ	26.010.429
4	Số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu và chương trình Esop	23.929.595
5	Số lượng cổ phần sau khi phát hành (cổ phần) $\{=(3)+(4)\}$	50.012.222
6	Số lượng cổ phần bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm tháng 6/2017 (cổ phần) $\{=(3)\times 9+(5)\times 3\}/12\}$	38.011.326

STT	NỘI DUNG	NĂM 2017 (dự tính)
7	Vốn chủ sở hữu sau thời điểm phát hành (đồng)	967.933.867.832
8	Thu nhập/cổ phần trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu và chương trình Esop (đồng/cổ phần) $\{=(1)/(3)\}$ (EPS)	3.895
9	Thu nhập/cổ phần điều chỉnh (đồng/cổ phần) $\{=(1)/(6)\}$ (EPS)	2.666
10	Giá trị sổ sách 1 cổ phần trước khi phát hành (đồng/cổ phần) $\{=(2)/(3)\}$	25.253
11	Giá trị sổ sách 1 cổ phần sau khi phát hành (đồng/cổ phần) $\{=(7)/(6)\}$	25.464

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty. Rủi ro pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả nhất. Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về vấn đề này.

9. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Phạm Xuân Trung	Chức vụ:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu.
Ông Trần Hồng Sơn	Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu.
Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Chức vụ:	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu
Bà Phạm Thị Như Anh	Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Long Hậu.

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Võ Hữu Tuấn	Chức vụ:	Phó tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng Khoán Bảo Việt kiêm Giám đốc Chi nhánh.
-----------------	----------	---

(Căn cứ Giấy Ủy quyền số 02/2017/UQ-BVSC ngày 03/01/2017 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng Khoán Bảo Việt)

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

- Công ty Công ty Cổ phần Long Hậu
- Tổ chức phát hành Công ty Cổ phần Long Hậu
- LHC Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Long Hậu
- UBCKNN Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- SGDK Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
- TTLKCK Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- CNĐKDN Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- KCN Khu công nghiệp
- BVSC Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt
- Tổ chức tư vấn Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt
- Tp.HCM Thành phố Hồ Chí Minh
- HĐQT Hội đồng quản trị
- UBND Ủy ban Nhân dân
- GPMB Giải phóng mặt bằng
- Thuế TNDN Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- SPCT Cảng container Trung tâm Sài Gòn
- KCX Khu chế xuất
- CBCNV Cán bộ công nhân viên
- LNTT Lợi nhuận trước thuế
- LNST Lợi nhuận sau thuế
- GVHB Giá vốn hàng bán
- GDP Tổng sản phẩm quốc nội
- FDI Đầu tư trực tiếp nước ngoài
- VDL Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Long Hậu
- CP Cổ phần

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Long Hậu được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp với vốn điều lệ ban đầu là 90.000.000.000 đồng. Công ty thành lập nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển kinh doanh khu công nghiệp Long Hậu.

Sau khi nhận giấy phép thành lập, Công ty đã nỗ lực hoàn thành các thủ tục đầu tư cần thiết như thẩm định dự án, đánh giá tác động môi trường, triển khai đền bù, giải phóng mặt bằng. Hiện tại, Công ty đang sở hữu và triển khai các dự án như:

• **Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu (137,02 ha)**

Vào ngày 1/12/2006, 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. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 3 vào ngày 22/11/2012. Tính đến thời điểm hiện tại, KCN hiện hữu có tỷ lệ lấp đầy đạt 90% tổng diện tích cho thuê với tổng cộng 55 nhà đầu tư.

• **Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng (108,48 ha)**

Vào ngày 11/06/2009, Công ty nhận được GCNĐT 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. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26/07/2012. Tính đến thời điểm hiện tại, KCN mở rộng có tỷ lệ lấp đầy đạt 81,77% tổng diện tích cho thuê với tổng cộng 70 nhà đầu tư.

• **Khu công nghiệp Long Hậu 3 (123,98 ha)**

Ngày 28/03/2014 LHC nhận Quyết định số: 982/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm để công ty cổ phần Long Hậu đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 và Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngày 06/01/2016 LHC nhận Quyết định số: 30/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Hậu 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngày 21/06/2016, Thủ tướng Chính phủ đã ký văn bản số 1064/TTg-KTN về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Long Hậu 3 (giai đoạn I), tỉnh Long An.

Hiện dự án đang trong giai đoạn bồi thường giải phóng mặt bằng.

• **Khu dân cư, tái định cư Long Hậu (37 ha)**

Ngày 02 tháng 11 năm 2010, Công ty Cổ phần Long Hậu đã nhận được giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 079878 từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cho dự án Khu dân cư Long Hậu. Hiện LHC đã thực hiện xong việc bố trí tái định cư

cho các hộ dân KCN, đồng thời đã hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ cho khách hàng..

• **Khu nhà xưởng xây sẵn lô B**


Khu nhà xưởng xây sẵn lô B nằm trong Khu công nghiệp Long Hậu thuộc xã Long Hậu huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với diện tích đất lô B là 6,23 ha, diện tích sàn xây dựng lô B là 44,65 ha, thu hút 30 nhà đầu tư Nhật Bản.

Sau 10 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã đạt những thành tích đáng kể như:

- Năm 2007:
 - Cờ và cúp “ Doanh nghiệp Xuất Sắc Nhất” tỉnh Long An do UBND tỉnh trao tặng.
- Năm 2008:
 - Cờ và cúp “ Doanh nghiệp Xuất Sắc Nhất” tỉnh Long An do UBND tỉnh trao tặng.
- Năm 2009:
 - Cờ và cúp “ Doanh nghiệp Xuất Sắc Nhất” tỉnh Long An do UBND tỉnh trao tặng.
 - Cúp vàng “Vi sự nghiệp bảo vệ môi trường Việt Nam” do Bộ Tài Nguyên và Môi trường trao tặng.
 - Chứng nhận và Kỷ niệm chương về “Đóng góp tích cực cho sự phát triển nguồn nhân lực đồng bằng sông Cửu Long”.
- Năm 2010:
 - Giải vàng Chất lượng Quốc gia do Thủ tướng Chính phủ trao tặng.
 - Bằng khen “Góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc” do Thủ tướng Chính phủ trao tặng.
 - Cờ và cúp “Doanh nghiệp Xuất Sắc Nhất” tỉnh Long An do UBND tỉnh trao tặng.
 - Giải thưởng Chất lượng Quốc tế Châu Á – Thái Bình Dương.
 - Huân chương lao động hạng 3.
- Năm 2011:
 - Được trao cờ thi đua vì thành tích xuất sắc năm 2010 do Thủ tướng Chính phủ trao tặng.
- Năm 2012:
 - Cờ thi đua “Doanh nghiệp tiêu biểu xuất sắc năm 2012” do UBND tỉnh Long An trao tặng.
- Năm 2013:
 - Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong quá trình xây dựng và phát triển Khu kinh tế Long An do Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao tặng.
 - Giải thưởng môi trường năm 2013 do Bộ Tài Nguyên và Môi trường trao tặng.
- Năm 2014:
 - Tập thể lao động xuất sắc năm 2013.
 - Bằng khen có thành tích tốt trong sự nghiệp phát triển khoa học và công nghệ tỉnh Long An giai đoạn 1978 – 2014.
 - Bằng khen có thành tích tốt trong hoạt động kinh doanh năm 2013.
 - Bằng khen có thành tích chấp hành tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2013.
- Năm 2015:

- Tập thể lao động xuất sắc năm 2015.
- Bằng khen đã có thành tích tốt trong công tác bảo vệ môi trường KCN Long Hậu.
- Bằng khen đã có thành tích hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp thuế năm 2014.
- Bằng khen có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014.
- Bằng khen đã có thành tích tiêu biểu xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước tỉnh Long An giai đoạn 2010 – 2015.
- Bằng khen là điển hình tiên tiến về bảo vệ môi trường giai đoạn 2011 – 2015.
- Huân chương lao động hạng 2.
- Năm 2016 :
 - Tập thể lao động xuất sắc năm 2015 (Quyết định số 264, ngày 21/01/2016 của Chủ tịch UBND TPHCM).
 - 2. Bằng khen đã có thành tích hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp thuế năm 2015 (Quyết định số 1924/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 của UBND tỉnh Long An).
 - 3. Bằng khen đã có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 (Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của UBND tỉnh Long An).

1.2. Giới thiệu về Công ty

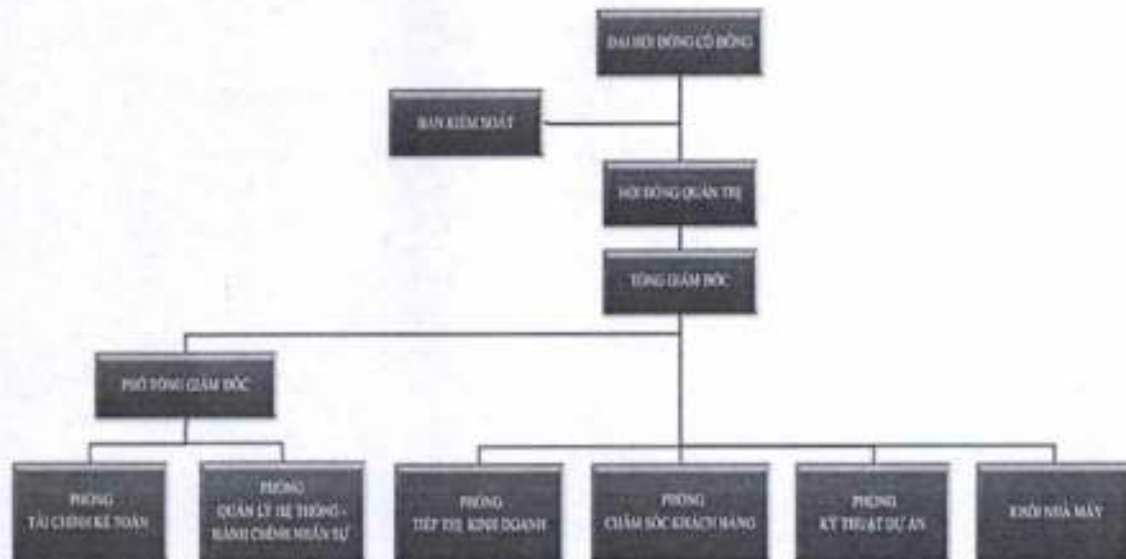
- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
- Tên tiếng Anh: LONG HAU CORPORATION
- Tên viết tắt: LHC
- Mã chứng khoán : LHG
- Biểu tượng của Công ty: 
- Vốn điều lệ: 260.826.270.000 đồng tương ứng với 26.082.627 cổ phần phổ thông.
- Trụ sở chính: Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- Điện thoại: (84-28) 3781 8929 Fax: (84-28) 3781 8940
- Website : www.longhau.com.vn
- Giấy CNĐKKD: Số 1100727545 đăng ký lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:
 - Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Mua bán vật liệu xây dựng.
 - Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm.
 - Cung ứng và quản lý nguồn lao động.

- Giáo dục mầm non.
- Quảng cáo (thực hiện theo qui định của pháp luật).
- Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi.
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại.
- Sản xuất nước tinh khiết đóng chai.
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng.
- Kinh doanh bán lẻ xăng dầu.
- Sản lắp mặt bằng.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Sửa chữa thiết bị điện.
- Sửa chữa máy móc thiết bị.
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng.
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi.
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính.
- Hoạt động tư vấn đầu tư.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Giáo dục khác chưa phân vào đâu.
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình); xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Phân phối điện, khai thác và lọc nước, trồng hoa cây cảnh. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Trồng cây lâu năm.
- Kinh doanh dược phẩm. Sản giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo.
- Dịch vụ khám và chữa bệnh (hình thức: trạm y tế).
- Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường.
- Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý. Bán lẻ điện.
- Các ngành nghề khác theo quy định của pháp luật.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty Cổ phần Long Hậu được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XI kỳ họp thứ VIII thông qua ngày 29/11/2005, kể từ ngày 01/07/2015 chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các văn bản dưới luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty. Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 28/03/2016 và được sửa đổi bổ sung cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014 có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 áp dụng đối với các Công ty niêm yết là cơ sở chi phối mọi hoạt động của Công ty.

Hiện tại, bộ máy tổ chức của Công ty là gọn nhẹ và hoạt động khá hiệu quả. Công ty có một Tổng Giám đốc, một Phó Tổng Giám đốc phụ trách với các chức năng nhiệm vụ cụ thể như sau:



Phòng tiếp thị kinh doanh

- Nghiên cứu, tìm hiểu, phân tích và đề ra chiến lược chức năng phù hợp với tình hình phát triển của xã hội và của Công ty
- Thực hiện kinh doanh đối với đối tượng khách hàng quốc tế và kinh doanh nhà xưởng theo kế hoạch
- Thực hiện các hoạt động xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước liên quan đến đối tượng khách hàng mà phòng quản lý
- Là đầu mối về kinh doanh nhà xưởng và thực hiện các việc liên quan đến nhà xưởng
- Phối hợp với các phòng chức năng kinh doanh nội địa, tiếp thị,... để khai thác tối đa, hiệu quả về doanh thu, chi phí
- Phối hợp với các phòng chức năng: kỹ thuật, nhà máy,... trong quá trình hoạt động của nhà xưởng để đạt hiệu quả cao nhất
- Tham mưu, phối hợp và hỗ trợ các Phòng Ban khác trong công ty nhằm đảm bảo cùng

đạt được mục tiêu chung của cả công ty.

- Đề xuất các giải pháp nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh của sản phẩm
- Xây dựng triển khai và cải tiến kế hoạch, quy trình... nhằm đảm bảo việc đạt được mục tiêu phòng
- Kiểm soát chi phí hoạt động của phòng hiệu quả, đúng mục đích, đúng kế hoạch
- Báo cáo kịp thời các phân tích, tình hình thực tế.

Phòng chăm sóc khách hàng

- Quản lý quyền và nghĩa vụ giữa nhà đầu tư và Công ty;
- Hỗ trợ các thủ tục pháp lý cho khách hàng;
- Quản lý, thực hiện các hoạt động PCCC, phòng khám đa khoa, nhà lưu trú công nhân...nhằm tạo ra các tiện ích, gia tăng giá trị đầu vào cho khách hàng;
- Lập chiến lược đầu tư chăm sóc khách hàng ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2015, ISO 14001:2015;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.
- Phát triển Trung tâm dịch vụ chăm sóc khách hàng.

Phòng Kỹ thuật dự án

- Nghiên cứu phát triển các dự án;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án;
- Thực hiện công tác đền bù giải tỏa;
- Lập chiến lược đầu tư ngắn hạn và dài hạn Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.
- Tổ chức, quản lý, thực hiện công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và các nhiệm vụ khác liên quan đến các vấn đề kỹ thuật;
- Quản lý bảo dưỡng, bảo vệ hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng công nghiệp, đất xây dựng công trình, các bất động sản;
- Lập chiến lược đầu tư xây dựng, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2015, ISO 14001:2015;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

Phòng Tài chính kế toán

- Quản lý các hoạt động tài chính và kế toán của Công ty;
- Hoạch định nguồn vốn, thực hiện huy động vốn;
- Đề xuất, đánh giá, thẩm định, quản lý các hoạt động đầu tư, sử dụng vốn;
- Thực hiện công tác công bố thông tin và quản lý cổ đông.
- Lập các báo cáo tài chính cung cấp cho các đối tượng bên trong và bên ngoài Công ty;
- Lập chiến lược tài chính ngắn hạn và dài hạn;
- Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo chức năng và nhiệm vụ được quy định tại Luật kế toán hiện hành;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2015, ISO 14001:2015;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

Khởi nhà máy

- Cung cấp nước sạch và xử lý chất thải;
- Quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng hệ thống nhà máy xử lý nước thải, hệ thống cấp nước sạch;
- Quản lý công tác xử lý chất thải trong KCN;
- Lập kế hoạch hoạt động của nhà máy ngắn hạn và dài hạn;
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2015, ISO 14001:2015;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.

Phòng hệ thống nhân sự

- Xây dựng chính sách chất lượng, mục tiêu chất lượng cho toàn công ty;
- Quản lý, giám sát hoạt động xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống ISO 9001:2008, ISO 14001:2015;
- Tiếp nhận, giải quyết khiếu nại, phản ánh của khách hàng và chỉ đạo các biện pháp khắc phục phòng ngừa;
- Lập chiến lược hoạt động quản lý chất lượng ngắn hạn và dài hạn;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.
- Tổ chức, quản lý, thực hiện công tác hành chính và quản lý nhân sự của Công ty;
- Hoạch định nguồn nhân lực và chính sách nhân sự;
- Thực hiện tuyển dụng, sử dụng nhân sự;
- Thực hiện các quy định về quyền và nghĩa vụ giữa công ty và người lao động theo quy định của Pháp luật;
- Tổ chức xây dựng văn hóa Công ty;
- Thực hiện các công tác hành chính, hậu cần... phục vụ hoạt động của Công ty;
- Quản lý tài sản văn phòng và hệ thống IT của Công ty;
- Lập chiến lược nhân sự và kế hoạch hoạt động hành chính ngắn hạn và dài hạn;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban điều hành Công ty.
- Quản lý công tác bảo vệ môi trường;

3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**Đại hội đồng Cổ đông**

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

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

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

- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Hội đồng quản trị

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

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật này hoặc Điều lệ công ty;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định;
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Danh sách Hội đồng quản trị hiện tại như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| ▪ Ông Phạm Xuân Trung | Chủ tịch HĐQT |
| ▪ Ông Lê Mạnh Thường | Phó Chủ tịch HĐQT |
| ▪ Ông Phùng Đức Trí | Phó Chủ tịch HĐQT |
| ▪ Bà Đoàn Thị Minh Trang | Thành viên HĐQT |
| ▪ Ông Trần Hồng Sơn | Thành viên HĐQT |
| ▪ Bà Phạm Thị Như Anh | Thành viên HĐQT |

Ban kiểm soát

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

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

Danh sách Ban kiểm soát hiện tại như sau:

- | | |
|------------------------|----------------|
| ▪ Ông Nguyễn Mậu Hoàng | Trưởng BKS |
| ▪ Ông Lê Ngọc Hùng | Thành viên BKS |
| ▪ Ông Nguyễn Anh Huy | Thành viên BKS |

Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm Tổng Giám đốc và một Phó Tổng giám đốc. Ban Giám đốc Công ty bao gồm 06 giám đốc các phòng ban. Tổng giám đốc được Hội đồng quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Danh sách Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:

- Ông Trần Hồng Sơn Tổng giám đốc
- Bà Phạm Thị Như Anh Phó Tổng Giám đốc

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 10/05/2017; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 10/05/2017:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1489, Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	13.015.229	49,9%
2	Kingsmead Vietnam And Indochina Growth Master Fund	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9001, Cayman Islands	1.815.940	6,96%
Tổng cộng			14.831.169	56,86%

Nguồn: LHC

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Long Hậu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 23/05/2006 và thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2014 (trên vốn điều lệ 260.826.270.000 đồng):

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Công ty TNHH MTV phát triển Công nghiệp Tân Thuận <i>Người đại diện: Ông Bùi Văn Ánh</i>	4.590.000	45.900.000.000	62,96%
2	Công ty Cổ phần Việt Âu <i>Người đại diện: Ông Đoàn Hồng Dũng</i>	1.800.00	18.000.000.000	24,69%

STT	TÊN CỔ ĐỒNG	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ SỞ HỮU
3	Bà Võ Thị Huyền Lan	900.000	9.000.000.000	12,35%

Nguồn: LHC

4.3. Cơ cấu cổ đông tại điểm 10/05/2017:

STT	NỘI DUNG	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG NĂM GIỮ
1	Trong nước	22.507.017	86,29%	957
	Tổ chức	16.039.751	61,49%	27
	Cá nhân	6.467.266	24,80%	930
2	Nước ngoài	3.503.412	13,43%	24
	Tổ chức	3.376.761	12,95%	10
	Cá nhân	126.651	0,49%	14
3	Cổ phiếu quỹ	72.198	0,28%	2
Tổng cộng :		26.082.627	100,00%	983

Nguồn: LHC

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành

5.1. Công ty nắm giữ quyền kiểm soát và cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Long Hậu:

Không có

5.2. Danh sách các Công ty mà Công ty Cổ phần Long Hậu đang nắm giữ quyền kiểm soát và cổ phần chi phối:

Không có.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty:

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần theo Giấy CNĐKKD số 5003000142 ngày 23/05/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp là 90.000.000.000 đồng (*Chín mươi tỷ đồng*) và theo Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 15 số 1100727545, ngày 03/07/2014 là 260.826.270.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng*), cụ thể như sau:

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
2006	-	90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
2007	67.499.000.000	157.499.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2007	880.000.000	158.379.000.000	Phát hành cổ phiếu cho CBCNV
2007	5.066.160.000	163.445.160.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược(*)
2008	36.554.840.000	200.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược, cho cổ đông khi chi trả cổ tức năm 2007, cho chương trình ESOP(*).
2012	60.826.270.000	260.826.270.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu có thu tiền cho chương trình ESOP

Nguồn: LHC

(*): thực hiện theo nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2007 số 08/NQ-LHC-07 ngày 28/07/2007, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 163.445.160.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành 3.655.484 cổ phiếu, cụ thể như sau:

o Thông tin về đợt tăng vốn:

Đối tượng phát hành	Số lượng cổ phiếu phát hành	Giá phát hành	Mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành
Phát hành cho cổ đông chiến lược là CTCP Phát triển Nam Sài Gòn	2.000.000	10.000	Phát hành tăng vốn phục vụ mở rộng hoạt động Công ty Cổ phần Long Hậu
Cổ đông được chi trả cổ tức năm 2007	1.348.530	10.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu
CBCVN thuộc chương trình ESOP	306.954	10.000	Tạo sự gắn bó của Người lao động với Công ty
Tổng cộng:	3.655.484		

o Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn: toàn bộ 20.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành riêng lẻ năm 2008 đã dùng để mở rộng hoạt động Công ty Cổ phần Long Hậu thông qua việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp Long Hậu mở rộng.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Các nhóm sản phẩm chính của Công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Long Hậu là đầu tư và khai thác kinh

doanh cơ sở hạ tầng công nghiệp. Chi tiết các sản phẩm của Công ty như sau:

Sản phẩm khu công nghiệp Long Hậu

- Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu, khu công nghiệp Long Hậu mở rộng và khu công nghiệp Long Hậu 3

▪ Quy mô:

Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu: Tổng diện tích 137,02 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 91,07 ha

Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng: Tổng diện tích 108,48 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 82,68 ha.

KCN Long Hậu 3: 981 ha, trong đó giai đoạn 1 là 123,98 ha, diện tích đất thương phẩm là 90,86 ha bao gồm đất công nghiệp cho thuê 88,33 ha và đất dịch vụ cho thuê 2,49 ha.

▪ Vị trí KCN: Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

▪ Hệ thống giao thông:

▪ Giao thông đường bộ: hệ thống giao thông đường bộ nối liền Tp.HCM và Long An theo hai trục chính:

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

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

+ Long Hậu nằm ở trung tâm dự án hạ tầng giao thông cao tốc Bến Lức – Long Thành, một trong những dự án cao tốc trọng điểm của cả nước trong giai đoạn tới. Đi về phía Bắc, từ KCN Long Hậu đến đường cao tốc (chân cầu Bình Khánh) chỉ khoảng 6km. Cao tốc Bến Lức – Long Thành đã được khởi công đầu năm 2015 và hiện đã xây dựng tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giuộc. Việc hoàn thành dự án này sẽ làm tăng tính kết nối giữa TP.HCM với hai tỉnh lân cận là Long An và Đồng Nai.

▪ Giao thông đường thủy:

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

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

+ KCN Long Hậu cách hệ thống cảng Hiệp Phước khoảng 3km nên rút ngắn đáng

kể được khoảng cách vận chuyển hàng hóa bằng đường biển.

- Giao thông đường hàng không:
Do KCN nằm tiếp giáp với Tp.HCM nên khoảng cách đến sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 25km.
- **Khu dân cư, tái định cư Long Hậu (37 ha)**
 - Vị trí: KCN Long Hậu, ấp 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
 - Quy mô: Tổng diện tích 37 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 18,92 ha.
- **Dự án nhà xưởng xây sẵn lô B (6,23 ha)**
 - Vị trí: KCN Long Hậu, ấp 3 xã Long Hậu huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
 - Quy mô: 6,23ha.

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

Hệ thống cấp nước sử dụng 2 nguồn là:

- Nhà máy nước ngầm Long Hậu: công suất 5.000m³/ngày đêm, đạt tiêu chuẩn QCVN01:2009/BYT của Bộ Y tế.
- Vào tháng 5 năm 2010, Công ty Cổ phần Long Hậu đã chính thức mua lại nhà máy nước Long Hậu 2 từ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Nhà máy đang hoạt động với công suất 5.900 m³/ngày đêm nhằm cung cấp nước cho Các nhà đầu tư trong khu công nghiệp và dân cư tại xã Long Hậu và các vùng lân cận.
- Giá cung cấp nước hiện tại: 8.200 đồng/m³ (chưa bao gồm VAT 5%).

Xử lý nước thải trong KCN Long Hậu

Nhà máy xử lý nước thải tập trung có diện tích 10.000 m², hoạt động với công suất thiết kế 4.500 m³/ngày đêm. Nhà máy được xây dựng với quy mô đảm bảo xử lý nước thải của toàn bộ các nhà máy trong khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu và một phần nước thải từ các nhà máy trong khu công nghiệp Long Hậu mở rộng. Hiện nhà máy đạt công suất 3.200 - 3.500 m³/ngày đêm.

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

Ngoài ra, trong khu công nghiệp còn xây dựng phòng khám chuyên khoa nội trực 24/24 đáp ứng nhu cầu cho CBCNV trong toàn KCN. Đội ngũ an ninh trật tự - phòng cháy chữa cháy (PCCC): Công ty thành lập đội PCCC và hợp tác với Công ty bảo vệ chuyên nghiệp để bảo vệ an toàn trong KCN 24/24.

Hoạt động của trung tâm dịch vụ:

Trung tâm dịch vụ chăm sóc khách hàng ra đời với mục đích cung cấp các dịch vụ cho doanh nghiệp trong các KCN. Mở rộng cung cấp dịch vụ đến các KCN lân cận phía nam

TP.HCM. Với chức năng cung cấp, nghiên cứu phát triển các dịch vụ tiện ích hiệu quả cho Khách hàng, góp phần nâng cao giá trị công ty, bằng các sản phẩm dịch vụ như:

- Dịch vụ tuyển dụng & đào tạo nhân sự;
- Dịch vụ tư vấn chất lượng, môi trường;
- Dịch vụ tư vấn pháp lý;
- Dịch vụ tư vấn giám sát xây dựng, hạ trạm điện;
- Dịch vụ tư vấn quản lý IT;
- Dịch vụ chăm sóc sức khỏe doanh nghiệp;
- Dịch vụ cung cấp suất ăn công nghiệp;
- Dịch vụ cho thuê phòng họp, hội trường;
- Dịch vụ xe đưa đón nhân viên.
- Dịch vụ cung cấp đồng phục công ty
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp/ Sửa chữa bảo trì nhà xưởng
- Dịch vụ cung cấp Gas, Xăng dầu

7.2. Doanh thu, lãi gộp qua các năm

a) Doanh thu từng nhóm sản phẩm trong năm 2015, 2016 và 6 tháng đầu năm 2017

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	184.798	61,91%	481.522	79,05%	164.180	62,00%
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú	55.800	18,69%	59.669	9,80%	36.771	13,89%
Doanh thu bán đất nền	11.614	3,89%	7.578	1,24%	32.112	12,13%
Doanh thu khác	46.264	15,50%	60.359	9,91%	31.730	11,98%
Tổng cộng	298.476	100,00%	609.127	100,00%	264.793	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

b) *Lãi gộp từng nhóm sản phẩm trong năm 2015, 2016 và 6 tháng đầu năm 2017*

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)	Giá trị	Tỷ trọng /DT (%)
Lãi gộp cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	55.723	18,65%	216.986	35,62%	16.972	6,41%
Lãi gộp cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú	25.335	8,48%	30.390	4,99%	16.458	6,22%
Lãi gộp bán đất nền	4.392	1,47%	3.582	0,59%	9.285	3,51%
Lãi gộp hoạt động khác	14.924	4,99%	22.392	3,68%	11.199	4,23%
Tổng cộng	100.374	33,63%	268.220	44,88%	53.914	20,36%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

7.3. Nguyên vật liệu

Hiện các dự án khu công nghiệp Công ty đang sở hữu và triển khai hầu hết đều nằm chung khu vực với khu công nghiệp hiện hữu vì vậy điều kiện cơ sở hạ tầng sử dụng đều giống nhau.

– **Nguồn cung cấp điều kiện cơ sở hạ tầng:**

- **Đất KCN:** Các lô đất đã được Long Hậu san lấp hoàn chỉnh, đạt cao trình + 1,8 m (theo cao độ Hòn Dấu), hệ số nén chặt nền tối thiểu là $K \geq 0,85$;
- **Thời gian thuê đất:**
KCN hiện hữu: bắt đầu từ ngày Hợp đồng Thuê lại đất có hiệu lực đến hết ngày 17/6/2057;
KCN mở rộng: từ năm 2009 đến hết năm 2058;
Khu dân cư, tái định cư Long Hậu: lâu dài.
- **Hệ thống điện:** hệ thống điện trung thế được kéo đến từng khu đất, đáp ứng cho việc xây dựng nhà xưởng và cấp hạ thế cho công trình;
KCN Long Hậu có 2 nguồn cung cấp điện: Trạm Cần Giuộc 110 KV/40Mw – Điện lực Long An và trạm Nhà Bè – Điện lực Tp.HCM. Điện áp nguồn: 22KV- Tần số: 50 Hz. Ngoài ra, Điện lực II đã tiến hành xây dựng trạm điện hạ thế 110 KV – 22KV 40 MVA ngay tại KCN Long Hậu để cung cấp điện ổn định cho KCN. Đây sẽ là lợi thế cho KCN Long Hậu về nguồn cung cấp điện.

▪ **Hệ thống viễn thông:**

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

- **KCN hiện hữu (137,02 ha)** được phê duyệt phương án bồi thường và bắt đầu tiến hành GPMB từ năm 2005. Tính đến thời điểm hiện tại, KCN hiện hữu đã giải phóng mặt bằng đạt tỷ lệ 100%, xây dựng cơ sở hạ tầng đạt 100%. Đồng thời, do KCN nằm gần đường thủy, mặt bằng bằng phẳng nên việc bơm cát để san lấp mặt bằng khá thuận lợi.
- **Đối với KCN Long Hậu mở rộng (108,48 ha) và khu dân cư, tái định cư (37 ha)** cũng nằm ngay vị trí đối diện với KCN hiện hữu nên việc đền bù GPMB cũng diễn ra thuận lợi. Hai dự án này đều đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. KCN mở rộng và khu dân cư tái định cư đã giải phóng mặt bằng đạt tỷ lệ 98%, và cơ bản hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng.
- **Đối với KCN Long Hậu 3 giai đoạn 1 (123,9 ha)** đang trong giai đoạn thực hiện bồi thường theo phương án được duyệt.

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

Ngoài ra, ban lãnh đạo Công ty có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và đã tạo dựng mối quan hệ hợp tác tốt với nhiều nhà thầu xây dựng nên có nhiều thuận lợi trong việc quản lý công tác xây dựng đảm bảo đúng chất lượng và đúng tiến độ theo Hợp đồng.

7.4. Chi phí sản xuất

- Chi phí sản xuất KCN Long Hậu bao gồm các hạng mục như sau:
 - Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng;
 - Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng thiết yếu như: san lấp mặt bằng, hệ thống điện, hệ thống giao thông, thoát nước mưa, hệ thống cấp nước;
 - Chi phí đầu tư liên quan đến môi trường như xây dựng hệ thống thu gom, nhà máy xử lý nước thải;
 - Chi phí đầu tư hạ tầng khác như sân bãi, cây xanh, hệ thống phòng cháy chữa cháy, rà phá bom mìn;
 - Chi phí quản lý ban đầu;
 - Chi phí dành cho vốn lưu động, dự phòng phí.
 - Chi phí nộp tiền thuê đất cho nhà nước
- Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu cung cấp hàng hóa và

dịch vụ:

Đvt: triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
1	Giá vốn hàng bán	131.854	56,78%	212.005	44,15%	65.811	57,17%
2	Chi phí bán hàng	8.313	3,58%	15.110	3,15%	4.911	4,27%
3	Chi phí quản lý DN	43.713	18,82%	73.791	15,37%	19.216	16,69%
4	Chi phí lãi vay	17.002	7,32%	7.576	1,58%	2.863	2,49%
Tổng cộng		200.882	86,50%	308.481	64,24%	92.801	80,62%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

7.5. Trình độ công nghệ

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

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

Hệ thống nhà máy xử lý nước thải được Công ty xây dựng với tổng công suất 4.500 m³/ngày đêm, công nghệ kết hợp giữa xử lý hóa lý và xử lý sinh học nên hệ thống hoạt động ổn định. Toàn bộ hệ thống có hai chế độ hoạt động:

- Chế độ auto: hoạt động hoàn toàn tự động từ đầu vào đến đầu ra
- Chế độ manual: cho phép nhân viên vận hành có thể vận hành hệ thống theo tính chất nước thải đầu vào.

Nhìn chung, nước thải công nghiệp chứa nhiều thành phần chất ô nhiễm khác nhau nên để xử lý triệt để các thành phần ô nhiễm này, công nghệ xử lý đòi hỏi phải kết hợp các phương pháp xử lý thích hợp. Các phương pháp được sử dụng trong NMXLNT tập trung của KCN Long Hậu:

- Phương pháp xử lý cơ học;
- Phương pháp xử lý sinh học;
- Phương pháp hoá lý và hoá học.

Toàn bộ nước thải của KCN sau khi qua nhà máy xử lý nước thải tập trung phải đạt giới hạn

cho phép theo QCVN 40:2011/BTNMT, cột A.

Nguồn cấp nước sạch từ 2 nhà máy cấp nước là NMCN Long Hậu 1 (5.000 m³/ngày đêm) và NMCN Long Hậu 2 (3.300 m³/ngày đêm), Công ty đang triển khai dự án đầu tư nâng cấp NMCN Long Hậu 2 với đơn nguyên mới có công suất 3.000 m³/ngày đêm nâng tổng công suất cấp nước cho toàn khu là 11.300 m³/ngày đêm.

7.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Khu nhà xưởng xây sẵn lô B, lô B mở rộng và lô S10-11 với tổng diện tích sàn là 44.645 m² đã lắp đầy 100%, Công ty đang tiếp tục đầu tư nhà xưởng lô Q10 với tổng diện tích sàn 3.290,7 m² đưa vào khai thác từ tháng 4/2017. Trong tương lai, Long Hậu sẽ tập trung phát triển mô hình xây dựng nhà xưởng xây sẵn đơn lập và xây sẵn theo yêu cầu.

Tuyến đường Long Hậu – Tân Tập đang được triển khai xây dựng, đây là con đường chiến lược quan trọng để đô thị hóa – công nghiệp hóa xã Long Hậu và khu Đông huyện Cần Giuộc, đồng thời kết nối trung tâm thị trấn Cần Giuộc, tỉnh Long An và Khu đô thị cảng Hiệp Phước, Tp.HCM.

Trong các năm sắp tới, Công ty sẽ tiếp tục duy trì các dịch vụ hỗ trợ hiện tại và phát triển thêm các dịch vụ mới bên cạnh các dịch vụ cũ của trung tâm dịch vụ để đảm bảo cho các doanh nghiệp đầu tư trong KCN Long Hậu các tiện ích cao nhất để phát triển kinh doanh:

- Lĩnh vực hoạt động chính xoay quanh các nhu cầu đầu vào/ra của NĐT trước/trong và sau đầu tư.
- Mở rộng phát triển các dịch vụ cộng hưởng cùng sự phát triển của hệ thống cảng biển, cảng sông
- Phát triển các dịch vụ cung cấp giải pháp đầu tư, xây dựng hiệu quả
- Phát triển cổng thông tin kết nối cộng đồng DN KCN Long Hậu với các đối tác, nhà cung cấp
- Phát triển chuyên sâu dịch vụ tuyển dụng, đào tạo.
- Phát triển các tiện ích tạo môi trường sống và làm việc hiệu quả nhất
- Không ngừng nghiên cứu phát triển, cung cấp các sản phẩm, dịch vụ mới
- Hình thành công ty chuyên cung cấp các dịch vụ cho doanh nghiệp trong các KCN. Mở rộng cung cấp dịch vụ đến các KCN lân cận phía nam TP.HCM.

7.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng – môi trường

Công ty được TUV Rheinland đánh giá cấp Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng đạt theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 từ năm 2007 và đã hoàn thành nâng cấp ISO 9001:2008 vào tháng 5/2009. Hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2004 đã được tổ chức TUV Rheinland cấp chứng nhận phù hợp vào ngày 31/8/2009. Chứng chỉ ISO 9001 và ISO 14001 được duy trì liên tục cho đến nay và đang nâng cấp ISO:9001:2015, dự kiến hoàn thành vào tháng 7/2017.

Nguyên tắc kiểm tra sản phẩm trước khi bàn giao

Phòng kỹ thuật đảm nhận trách nhiệm kiểm tra chất lượng công trình trước khi bàn giao cho

khách hàng. Công tác này còn được phối hợp thực hiện với các phòng ban khác như phòng kinh doanh, ban quản lý khu dân cư, phòng chăm sóc khách hàng...Cụ thể:

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

7.8. Hoạt động Marketing

Phân khúc thị trường và khách hàng mục tiêu:

KCN Long Hậu có vị trí chiến lược tiếp giáp TP. HCM (cách khu đô thị Phú Mỹ Hưng 12 km và trung tâm TPHCM 19 km), hệ thống giao thông đường bộ thuận tiện khi kết nối với đường Nguyễn Văn Linh thông qua trục đường Bắc – Nam có 6 làn xe từ đó kết nối đi miền Đông qua cầu Phú Mỹ, đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây, đường cao tốc Long Thành – Bến Lức hay đi miền Tây qua đường cao tốc Sài Gòn Trung Lương. Công ty Cổ phần Long Hậu (chủ đầu tư các dự án KCN Long Hậu) cũng góp vốn đầu tư đường Long Hậu - Tân Tập kết nối với Quốc lộ 50 đi miền Tây.

Bên cạnh lợi thế vị trí gần trung tâm TP. HCM, KCN Long Hậu còn nằm gần 3 cảng lớn gồm cảng container Trung tâm Sài Gòn (SPCT), cảng Sài Gòn Hiệp Phước và Tân Cảng Hiệp Phước cùng việc đầu tư cơ sở hạ tầng hiện đại, đồng bộ giúp tăng khả năng cạnh tranh.

Ngoài ra, Công ty CP Long Hậu còn chú trọng xây dựng các sản phẩm phụ nhằm gia tăng tiện ích cho nhà đầu tư như: Khu lưu trú dành cho công nhân và chuyên gia với 6.000 chỗ ở, Nhà máy cấp nước Long Hậu 1 công suất 5.000 m³/ngày đêm, Nhà máy cấp nước Long Hậu 2 công suất 3.000 m³/ngày đêm, Nhà máy xử lý nước thải 4.500m³/ngày đêm, Đội phòng cháy chữa cháy chuyên môn cao và túc trực 24/24, Trường mầm non, khu thể thao giải trí, nhà hàng, siêu thị tiện ích, văn phòng Hải Quan và sớm thành lập Trung tâm dịch vụ khách hàng nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu của nhà đầu tư như: dịch vụ tuyển dụng và đào tạo lao động, dịch vụ chăm sóc sức khỏe với Phòng khám chuyên khoa nội tại khu lưu trú, dịch vụ văn phòng chia sẻ, cho thuê phòng họp, hội trường, dịch vụ tư vấn chất lượng, môi trường, dịch vụ tư vấn pháp lý, IT...

Công tác tiếp thị kinh doanh và chăm sóc khách hàng của Công ty CP Long Hậu cũng được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao với đội ngũ nhân viên nhiệt tình, thân thiện, năng lực chuyên môn cao cùng việc bố trí nhân sự người Nhật Bản, Hàn Quốc giúp tăng khả năng hỗ trợ khách hàng.

Không chỉ giúp các nhà đầu tư tiết kiệm thời gian, tiết kiệm chi phí, KCN Long Hậu còn hướng đến việc xây dựng cộng đồng doanh nghiệp phát triển bền vững với hệ thống quản

lý chất lượng, môi trường theo chuẩn ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 và chú trọng đầu tư cảnh quan xanh – sạch – đẹp, do đó Long Hậu còn được biết đến là “khu công nghiệp xanh” với nhiều giải thưởng môi trường uy tín và thu hút các ngành nghề đầu tư ít gây ô nhiễm.

Với các lợi thế và đặc tính như trên, KCN Long Hậu lựa chọn phân khúc thị trường dành cho các doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với cảng, thị trường tiêu thụ tại Việt Nam và xuất khẩu, sử dụng nguồn nguyên liệu tại khu vực miền Tây, miền Đông, Cao Nguyên, có nhu cầu sử dụng nguồn nhân lực trung và cao cấp. Khách hàng mục tiêu của KCN Long Hậu là các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực kho vận, logistics, chế biến thực phẩm, thủy hải sản, nhóm ngành công nghiệp hỗ trợ, các mặt hàng công nghệ cao, lắp ráp cơ khí, cơ khí chính xác, máy móc, in ấn bao bì, hàng tiêu dùng...

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

LHC đã đưa ra phương thức thanh toán thuê đất khá linh động, tạo điều kiện thuận lợi hơn để nhà đầu tư có thể quyết định đầu tư. Phương thức thanh toán được xây dựng trên cơ sở đảm bảo dòng thu của doanh nghiệp và hỗ trợ nhà đầu tư chi phí đầu tư ban đầu. Theo đó, thời gian thanh toán có thể linh động trong 1 năm. Lãi trả chậm được xác định theo phương pháp dòng lưu kim đồng nhất. Ngoài ra, Long Hậu còn kết hợp với các ngân hàng BIDV, HDBank, Vietinbank, VDB, Vietcombank... hỗ trợ cho các doanh nghiệp vay vốn đầu tư và vốn lưu động.

Long Hậu cũng áp dụng dịch vụ một cửa khi đầu tư vào KCN từ khâu khảo sát đầu tư, thành lập doanh nghiệp đến vận hành kinh doanh. Tất cả các thủ tục đầu tư, thành lập doanh nghiệp, xây dựng nhà xưởng được Long Hậu thực hiện miễn phí trong thời gian ngắn nhất. Công ty cũng xây dựng kênh thông tin với các ban ngành, chính quyền địa phương nhằm kịp thời hỗ trợ hay tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp.

Năm 2015, Công ty Cổ phần Long Hậu ban hành bộ Chuẩn CSKH: Nhằm mục đích chuẩn hóa cách thức đáp ứng yêu cầu KH, bao gồm thời hạn đáp ứng, cách thức đáp ứng và chuẩn mực hành vi chăm sóc khách hàng. Ngày 09/05/2016 công ty cổ phần LHC đã biên soạn và ban hành Bộ tiêu chuẩn chất lượng chăm sóc khách hàng. Bộ tiêu chuẩn sẽ góp phần nâng cao mức độ thỏa mãn của khách hàng, gia tăng lợi thế cạnh tranh cho LHC.

Năm 2016, Long Hậu tạo cổng thông tin điện tử Elink: nhằm hình thành và phát triển cộng đồng doanh nghiệp khu công nghiệp Long Hậu, tạo sức mạnh và sự liên kết hướng đến phương châm “Đối tác đến thành công”, ngày 23/05/2016, công ty cổ phần Long Hậu đã giới thiệu đến các khách hàng, đối tác dự án Elink. Elink là cổng thông tin điện tử giúp các doanh nghiệp chủ động giới thiệu về công ty, lịch sử hình thành, sản phẩm dịch vụ. Đây cũng là cổng thông tin giúp các doanh nghiệp tìm kiếm nhà cung cấp, đối tác. Dự án hứa hẹn sẽ là cầu nối kết nối cộng đồng các doanh nghiệp trong KCN Long Hậu với nhau và với các đối tác, nhà cung cấp bên ngoài.

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

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

- Thành lập hotline chăm sóc khách hàng 24/7.
- Tiện ích cho công nhân: nhà lưu trú, tổ chức cho công nhân giao lưu vui chơi, tổ chức hội chợ - phát quà trong các dịp Tết, khám chữa bệnh, xây trường dạy nghề,...
- Thay nhà đầu tư chăm sóc và giữ gìn người lao động an tâm trong công việc vì đời sống được ổn định.
- Các thông điệp truyền thông, quảng cáo của chiến lược chiêu thị đều nhằm tới việc mang lại lợi ích của nhà đầu tư. Những lợi ích đó được thấu hiểu và diễn tả với 3 yếu tố chính như sau:
 - Tiết kiệm chi phí cho nhà đầu tư (NĐT);
 - Tiết kiệm thời gian;
 - Phát triển bền vững.

Chính sách giá cả

Chính sách giá cả được xây dựng trên cơ sở:

- Đảm bảo nguyên tắc giá cả phù hợp, nguồn thu đủ bù đắp chi phí đầu tư nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng cho khách hàng và đạt được mức lợi nhuận hợp lý cho Công ty.
- Chính sách giá của Công ty luôn gắn liền với mục tiêu gia tăng lợi thế cạnh tranh cho khách hàng: giao đất đúng thời hạn với hạ tầng kỹ thuật chất lượng để các nhà đầu tư có thể triển khai công tác xây dựng, nhanh chóng thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó là việc mạnh dạn đầu tư để tạo ra các tiện ích phục vụ cho các nhà đầu tư như hệ thống cấp điện, cấp nước từ nhiều nguồn, xây dựng nhà lưu trú công nhân và các hạ tầng xã hội khác...nhằm trực tiếp và gián tiếp tạo thuận lợi trong quá trình sản xuất, kinh doanh, giảm chi phí đầu vào cho các nhà đầu tư. Chính sách này nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư tại KCN Long Hậu có thể tạo ra sản phẩm chất lượng cao với giá thành sản xuất hợp lý để có thể đạt được lợi thế cạnh tranh trên thị trường.
- Phân tích các yếu tố quyết định giá cả của bất động sản công nghiệp như: lợi thế vị trí, lợi thế về hạ tầng xã hội bên ngoài KCN, các tiện ích, vị thế cạnh tranh, so sánh, phân tích giá cả của các đối thủ cạnh tranh.
- Phân biệt giá đối với các lô đất có lợi thế vị trí, lợi thế giao thông thủy. Áp dụng chính sách giá thâm nhập thị trường linh hoạt trong năm đầu tiên và tăng dần qua các năm. Cụ thể, KCN Long Hậu có giá cho thuê khởi điểm cho 10 ha đầu tiên năm 2006 là 45 USD/ m² và giá cho thuê hiện tại là 100 USD/ m².

Chính sách khuyến trương

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

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

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

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

7.9. Nhận hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ

Nhãn hiệu hàng hóa mà Công ty Cổ phần Long Hậu đang sử dụng:



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

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

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

Chi tiết đồ họa của logo thể hiện sự chuyển động không ngừng và uyển chuyển, hoàn toàn phù hợp với triết lý và mục tiêu kinh doanh là không ngừng phát triển và tiến xa hơn. Mặt khác, ý nghĩa của sự chuyển động của logo cũng biểu hiện sự linh hoạt trong việc quản lý nhân sự, sự đoàn kết và đóng góp của từng cá nhân trong công việc cũng như tinh thần cầu tiến và phát huy hết giá trị cốt lõi của công ty.

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

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

Công ty đã thực hiện đăng ký nhãn hiệu hàng hóa ngày 12/09/2009 và đến ngày 07 tháng 07 năm 2010 đã được Bộ Khoa học công nghệ - Cục sở hữu trí tuệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu.

7.10. Các Hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết :

STT	SỐ HD	TÊN ĐỐI TÁC	NỘI DUNG	HIỆU LỰC	GIÁ TRỊ (triệu đồng)
1	16.2330076/2016- HĐTDDA/NHCT900- LHG	VietinBank – Chi nhánh TP.HCM	Tài trợ tín dụng cho dự án KCN Long Hậu 3	2016 - 2022	600.000
2	149/2013/HĐ-LHC-TTKD	MagicVina	Cho thuê lại đất	2013 – 2059	65.330
3	015/2010/HĐTĐ-LHC- MAR	Lock&Lock	Cho thuê lại đất	2010 – 2059	89.700
4	270/2014/HĐ-LHC-TTKD	DWB	Cho thuê lại đất	2014 – 2059	10.084
5	346/2015/HĐ-LHC-TTKD	Avery Dennison VN	Cho thuê lại đất	2015 – 2057	32.451
6	244/2016/HĐ-LHC-TTKD	K-line Gemadep	Cho thuê lại đất	2008 – 2059	41.552
7	003/2008/HĐTĐ-LHC- MAR	Swire Cold	Cho thuê lại đất	2008 - 2057	45.245

Nguồn: LHC

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong ba năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015, 2016 và 6 tháng đầu năm 2017.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	6 tháng 2017
1	Tổng tài sản	1.378.814	1.526.635	1.548.124
2	Doanh thu thuần	232.228	480.225	115.145
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.590	194.501	24.573
4	Lợi nhuận khác	526	2.948	1.566
5	Lợi nhuận trước thuế	34.116	197.448	26.139
6	Lợi nhuận sau thuế	69.596	165.482	26.754

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017

a) Những nhân tố thuận lợi:

- Thị phần: Dẫn đầu thị phần bất động sản công nghiệp ở Long An (tỷ lệ lấp đầy ~ 80%), đang phát triển sản phẩm mới (KCN Long Hậu 3 diện tích 113 ha).
- Có mối quan hệ tốt với chính quyền địa phương so với các doanh nghiệp khác đang đầu tư trên địa bàn Long An.
- Chú trọng xây dựng thương hiệu, xây dựng văn hóa doanh nghiệp thể hiện qua lễ lối tác phong làm việc khoa học, trách nhiệm, giao tiếp lịch sự với khách hàng, giữ gìn phát huy giá trị cốt lõi của công ty.
- Hệ thống quản lý chặt chẽ, đảm bảo cho công ty hoạt động theo đúng quy chế, quy trình của công ty và quy định của pháp luật.
- Hình thành cộng đồng người Nhật tại khu (thu hút 41/80 nhà đầu tư Nhật đến với Long An) và hướng tới hình thành cộng đồng người Hàn Quốc là một lợi thế tâm lý cho việc thu hút đầu tư FDI từ Nhật bản và các nước khác.
- Đã hình thành trung tâm dịch vụ nhằm cung cấp các dịch vụ tối ưu nhất cho khách hàng đến với KCN Long Hậu.
- Nhân lực: Kỹ năng chuyên môn cao, có kinh nghiệm trong quản lý.

b) Những nhân tố khó khăn:

- Tài chính: Vốn đầu tư cho các dự án bất động sản rất lớn
- Sản phẩm chưa có sự khác biệt đáng kể, đang nỗ lực gia tăng nhưng chưa rõ nét trong khi các khu công nghiệp ở những tỉnh khác phát triển rất nhanh và đồng bộ (đặc biệt là các khu công nghiệp ở Bình Dương, Đồng Nai...) các lợi thế trước đây như vị trí,

giao thông không còn là lợi thế nữa.

- Sản phẩm thuộc vùng có kết cấu địa chất yếu và vùng đất thấp làm cho chi phí đầu tư của khách hàng cao.
- Chịu sự quản lý và chi phối của nhiều luật: luật doanh nghiệp, luật đất đai, luật kinh doanh bất động sản, luật đấu thầu, luật đầu tư, luật thuế...nên trong quá trình hoạt động bị tác động rất nhiều.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

CÁC KHÓ KHĂN TRONG CÔNG TÁC THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ

- Nền kinh tế thế giới và Việt Nam vẫn còn bị ảnh hưởng bởi cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Chính sách nới lỏng tiền tệ của các chính phủ Nhật Bản, EU có tác động đến hoạt động đầu tư ra bên ngoài của các doanh nghiệp thuộc các quốc gia nêu trên. Việt Nam không còn là điểm đến hấp dẫn như nhiều năm trước, xuất phát từ sự cạnh tranh của các quốc gia mới nổi và môi trường đầu tư Việt Nam mặc dù có nhiều cải tiến nhưng các nhà đầu tư vẫn gặp nhiều khó khăn do thủ tục và cơ chế.
- Luật đất đai năm 2013 yêu cầu chủ đầu tư hạ tầng KCN phải đóng tiền thuê đất một lần, đồng thời mức phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất cao sẽ làm tăng chi phí đầu tư hạ tầng, dẫn đến đơn giá cho thuê đất tăng lên, gây khó cho công tác thu hút đầu tư và hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư KCN. Do khó khăn về kinh tế nên tiến độ đầu tư vào Khu đô thị công nghiệp Cảng Hiệp Phước chậm lại, dẫn đến cơ sở hạ tầng của Vùng phía Nam chưa đầy đủ. Việc di dời Cảng Sài Gòn về khu Cảng Hiệp Phước tiến hành chậm, nên sức thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư vào khu vực này bị ảnh hưởng.
- Thay đổi chính sách thu hút đầu tư: Hiện tại chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam dành rất nhiều ưu đãi cho doanh nghiệp nước ngoài. Điều này là do mô hình tăng trưởng kinh tế của Việt Nam là hướng về xuất khẩu bằng cách kết hợp giữa nguồn lao động chi phí thấp của Việt Nam với vốn và công nghệ của khối doanh nghiệp nước ngoài. Tuy nhiên, tương tự như Trung Quốc, mô hình này sẽ thay đổi khi các lợi thế về lao động không còn và chính phủ Việt Nam nhận thấy Việt Nam trở nên quá phụ thuộc vào khối doanh nghiệp nước ngoài và có điều chỉnh chính sách. Khi đó, các chính sách ưu đãi về thuế dành cho các dự án đầu tư nước ngoài sẽ bị thu hẹp hoặc bãi bỏ và sẽ ảnh hưởng lớn đến hiệu quả thu hút đầu tư của các khu công nghiệp, trong đó có khu công nghiệp Long Hậu.
- Sự phát triển hạ tầng giao thông trong những năm gần đây làm giảm lợi thế về vị trí chiến lược của LHC so với các KCN khác.
- Mức độ nhận biết của nhà đầu tư về tỉnh Long An nói chung và môi trường sản xuất công nghiệp tại Long An nói riêng còn thấp so với các tỉnh khác trong vùng trọng điểm kinh tế phía Nam.
- Lưu lượng xe trên đường Nguyễn Hữu Thọ ngày một tăng cao trong khi nút giao thông Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ chưa được cải thiện, nên thường xảy ra tình trạng ùn xe vào giờ cao điểm.

KHẢ NĂNG CẠNH TRANH CỦA LHC

- Mặc dù còn khá trẻ trong các công ty kinh doanh bất động sản khu công nghiệp tại phía Nam, Long Hậu có khả năng cạnh tranh cao do vị trí và chính sách quản lý, bán hàng của công ty. Long Hậu có vị trí thuận lợi. Long Hậu gần ba cảng lớn: Cảng Container Trung tâm Sài Gòn (SPCT), cảng Sài Gòn Hiệp Phước và Tân Cảng Hiệp Phước. Về đường bộ, các dự án hạ tầng mới sẽ tăng cường kết nối Long Hậu với trung tâm thành phố, các tỉnh thành lân cận. Long Hậu cách khu đô thị Phú Mỹ Hưng 16 km và trung tâm TP. HCM 19 km. Với khoảng cách này các công ty trong khu công nghiệp được hưởng lợi trong việc tiếp cận với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, nguồn lao động và dịch vụ chuyên nghiệp của TP. HCM. Khoảng cách tương đối gần với Phú Mỹ Hưng mang đến môi trường sống lý tưởng và nguồn nhân lực cao cấp. Sản phẩm đa dạng giúp cho khu công nghiệp cạnh tranh tốt hơn. Khu công nghiệp đưa ra nhiều loại diện tích đất cho thuê, đặc biệt đồng ý cho thuê các diện tích nhỏ (2.500 m²).
- Cơ sở hạ tầng được hoàn thiện với nhiều mảng xanh. Mặt bằng san lấp bằng phẳng, hệ thống đường giao thông, chiếu sáng, nguồn nước và nhà máy xử lý nước thải hoàn chỉnh. Khu nhà lưu trú cung cấp chỗ ở cho công nhân, cán bộ nhân viên và chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp.
- Tình hình an ninh trật tự tại khu công nghiệp được đảm bảo. Thêm nữa, Khu công nghiệp Long Hậu kết hợp với Bộ công an của Tỉnh Long An để thành lập đồn công an trong khu công nghiệp. Điều này cho thấy nỗ lực của ban quản lý nhằm tạo điều kiện kinh doanh an toàn thuận lợi nhất cho các khách thuê.
- Đối với khu công nghiệp, hoạt động cho thuê đất vẫn là nguồn mang lại doanh thu chính. Công ty cần tiếp tục phát triển mảng cho thuê đất. Trong dài hạn, khi quỹ đất cho thuê giới hạn, các dịch vụ của khu công nghiệp sẽ là dòng tiền ổn định về mặt tài chính. Về mặt thương hiệu, dịch vụ đa dạng và tốt sẽ nâng cao uy tín của khu công nghiệp.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

a. Tình hình thị trường Bất động sản công nghiệp

Tính đến hết tháng 12/2015, cả nước có 300 khu công nghiệp (KCN), trong đó có 212 KCN đã đi vào hoạt động, với tổng diện tích 84.000 ha, trong đó tập trung nhiều ở phía Nam (TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu), với 106 KCN đang hoạt động, có tổng diện tích 33.500 ha. Phía Bắc có 46 KCN với 12.100 ha.

Các KCN trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (TP. HCM, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An...) đang có mức độ thu hút đầu tư cao nhất trong vòng 3 năm trở lại đây. Một trong những nguyên nhân quan trọng là do nhiều hiệp định tự do thương mại, mà Việt Nam là thành viên, đang tạo nên sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư.

Công ty tư vấn - quản lý bất động sản CBRE nhìn nhận tác động của TPP lên thị trường bất động sản sẽ hạn chế nhưng nhu cầu của các ngành liên quan đến bất động sản như khu công nghiệp, nhà kho, và ngành hậu cần có thể sẽ tăng nhất định.

Tại TP. HCM, không có diện tích nguồn cung mới nào đi vào hoạt động trong quý cuối

cùng của năm 2015. Hiện TP. HCM có 18 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích hơn 3.630 ha, trong đó diện tích sẵn sàng cho thuê chiếm 62%. Thời hạn sử dụng đất trung bình còn lại khoảng 35 năm. Giá thuê trung bình khu công nghiệp tại TP. HCM 3 tháng qua đạt 2,7 triệu đồng mỗi m²/thời hạn thuê, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, tương đương 126 USD, cao gấp đôi so với Long An, Bình Dương, Đồng Nai.

Cũng theo nhận định của Cushman & Wakefield, Việt Nam đang nhanh chóng trở thành điểm đến công nghiệp hàng đầu trên thế giới, do chi phí nhân công thấp và nằm trong khu vực lưu thông hàng hải huyết mạch giữa châu Âu và châu Mỹ. Nhiều doanh nghiệp nước ngoài đang tìm đến Việt Nam do tốc độ công nghiệp hóa nhanh chóng, tạo điều kiện để hình thành một xu thế bất động sản mới; trong đó bao gồm sự xuất hiện phổ biến của lĩnh vực cho thuê nhà máy, kho bãi. Các đơn vị sản xuất cũng như logistics cũng sẽ chuyển mình nên quỹ đất dành cho hoạt động này đang thực sự cần thiết.

b. Xu thế phát triển ngành và triển vọng thị trường BDS công nghiệp

Theo quy hoạch của Chính phủ, trong giai đoạn từ 2015 - 2020 dự kiến sẽ có khoảng 10.000 ha đất công nghiệp được đưa vào sử dụng. Đa phần những dự án đất công nghiệp này đã có chủ đầu tư và đang trong giai đoạn thu hút vốn để đền bù giải tỏa hay san lấp mặt bằng. Do những tác động gần đây như chính sách thu hút đầu tư nhà nước (ưu đãi thuế ...), việc thương lượng và ký kết các hiệp định thương mại tự do, dự án mở rộng của Samsung ở Khu công nghệ cao; các chủ đầu tư được nhà nước giao đất đang muốn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng để chào đón luồng đầu tư mới này. Tỷ lệ nguồn cung tăng dự kiến trong năm 2016 là 5,8%, năm 2017 và 2018 lần lượt là 7,6% và 10,6% khi những KCN như VSIP 3 (1.000 ha) tại Bình Dương, KCN Cẩm Mỹ (306 ha) tại Đồng Nai, Tân Lập (800 ha) tại Bình Dương đi vào hoạt động. Tỷ lệ này được dự báo sẽ giảm còn 3,6% và 2,4% khi mà các chủ đầu tư và chính quyền tỉnh tập trung lấp đầy những KCN mới này.

Nguồn cung nhà xưởng được dự báo tăng trung bình 6% mỗi năm trong giai đoạn 2016 – 2018 chủ yếu từ những chủ đầu tư lớn như KCX Tân Thuận (16.000 m²) hoàn thành trong 2016, SCC trong KCN Tân Phú Trung và Tân Đô (65.000 m²), Mapletree (35.000 m²), Tín Nghĩa (101.480 m²), Khu nhà xưởng cho thuê ở KCN Long Thành. Những chủ đầu tư này chủ yếu xây dựng nhà xưởng theo hình thức cuốn chiếu, tức là khi giai đoạn 1 hoặc giai đoạn 2 lấp đầy, các chủ đầu tư sẽ tiến hành xây dựng các giai đoạn tiếp theo. Dự vào nguồn cầu thực tế tại từng thời điểm, chủ đầu tư sẽ tiến hành xây dựng thêm xưởng mới.

Nhằm thu hút tối đa các nhà đầu tư vào KCN/ Khu nhà xưởng của mình, các chủ đầu tư cũng đa dạng hóa các sản phẩm và linh hoạt hơn về các điều khoản thương mại. Chẳng hạn như chào thuê những diện tích đất nhỏ hơn từ 1.000 m² – 1.500 m² (KCN Hiệp Phước), diện tích nhà xưởng cho thuê nhỏ từ 250 m² (Kizuna tại Tân Kim, Mapletree, KCN Giang Điền, Long Đức). Giá chào thuê cũng linh hoạt tùy vào thời hạn thanh toán, diện tích thuê hay giá thuê trọn gói (Vietpan – techno Park) cũng được nhiều nhà đầu tư áp dụng. Một số chủ đầu tư còn áp dụng chính sách “easy in easy out” nhằm tạo sự yên

tâm cho nhà đầu tư khi thuê xưởng trong trường hợp nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc tiếp tục hoạt động, thường là quyền chấm dứt hoạt động sau 1 năm thuê và được nhận lại.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 30/06/2017 là 112 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

TIÊU CHÍ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
I. Phân theo trình độ lao động		100,00%
Trên đại học	4	3,57%
Đại học, cao đẳng	62	55,36%
Trung cấp, công nhân kỹ thuật	23	20,54%
Phổ thông trung học	23	20,54%
II. Phân theo hợp đồng lao động		100,00%
Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	45	40,18%
Hợp đồng lao động ngắn hạn từ 1 - 3 năm	55	49,11%
Hợp đồng lao động dưới 1 năm	12	10,71%

Nguồn: LHC

10.2. Chính sách đối với người lao động

a) Chế độ làm việc

Công ty thực hiện thời gian làm việc là 8 giờ/ngày. Đối với nhân viên khối văn phòng Công ty sẽ làm việc theo giờ hành chính: Sáng 8h15 – 12h, Chiều 1h-4h30. Nếu do nhu cầu công việc, Công ty cũng thỏa thuận với nhân viên làm việc thêm giờ hoặc làm việc trong những ngày nghỉ và thông qua cấp quản lý trực tiếp xác nhận để làm cơ sở tính lương. Trong tuần, tùy theo tính chất công việc của từng phòng ban sẽ có những ngày nghỉ khác nhau

Nhân viên khối văn phòng được nghỉ 48 giờ liên tục và ngày nghỉ hàng tuần thường là cả ngày Thứ Bảy và Chủ Nhật.

Đối với Nhân viên còn lại, tùy theo tính chất công việc, việc nghỉ hàng tuần phụ thuộc vào việc sắp xếp làm ca.

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

b) Chính sách tuyển dụng, đào tạo

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

Hiện quá trình đào tạo phát triển nguồn nhân lực và đội ngũ lãnh đạo kế thừa của Long Hậu được xây dựng theo tiêu chuẩn hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015. Định kỳ 6 tháng hàng năm, Phòng Hành chính Nhân sự căn cứ vào mục tiêu của Công ty, kết quả đánh giá năng lực, kết quả đánh giá thành tích, kết quả của các hoạt động đào tạo của các phòng ban và nguyện vọng của cá nhân,... sẽ tiến hành lập kế hoạch đào tạo.

c) Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Hệ thống lương của Công ty được xây dựng dựa trên khảo sát lương hàng năm của Navigos Group và việc đánh giá chức vụ dựa trên hệ thống đánh giá của William Mercer.

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

11. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của những năm tiếp theo.

12. Tình hình hoạt động tài chính**12.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

a) Trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25/04/2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (TSCĐ). Thông tư này có hiệu

lực từ ngày 10/06/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013.

Thời gian khấu hao áp dụng tại Công ty:

- Nhà xưởng, vật kiến trúc: 25 năm
- Máy móc, thiết bị, dụng cụ: 02-07 năm
- Phương tiện vận chuyển, truyền dẫn: 06 -10 năm
- Thiết bị văn phòng: 03-05 năm
- Tài sản cố định khác: 03-09 năm

b) Mức lương bình quân

Thu nhập của người lao động trong Công ty là lương và thưởng. Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2016 là 17.795.000 đồng/người.

c) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện tốt trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm 2014-2015, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ phải trả quá hạn.

d) Các khoản phải nộp theo luật định

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

e) Trích lập các quỹ

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông của Công ty quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ của năm 2015, 2016 và 6 tháng đầu năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	6 tháng 2017
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.444	6.366	14.281
Quỹ đầu tư phát triển	79.296	79.296	79.296
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	210.888	330.743	301.106

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015,2016 và 6 tháng 2017 của LHC

f) Tổng dư nợ vay ngân hàng

Tại thời điểm 30/06/2017, tình hình nợ vay của Công ty như sau:

- Vay và nợ ngắn hạn: 0 đồng.
- Vay và nợ dài hạn: 74.220.000.000 đồng.
 - Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn: 28.000.000.000 VND theo HĐ số 11.090301/HĐTD-TDH ngày 04/05/2011
 - Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND

- Lãi suất vay: 10,25%/năm
- Mục đích vay: xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô B – KCN Long Hậu
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh: 10.640.000.000 VND theo HĐ số 02/20151246795/HĐTD ngày 15/12/2015
 - Hạn mức vay: 16.640.000.000 VND
 - Lãi suất vay: 10,4%/năm
 - Mục đích vay: xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô B mở rộng – KCN Long Hậu
- Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam: 12.880.000.000 VND theo HĐ số 08-15/TDTT-QMT/LHC ngày 16/06/2015
 - Hạn mức vay: 15.000.000.000 VND
 - Lãi suất vay: 3,6%/năm
 - Mục đích vay: xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung GD2
- Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn: 11.300.000.000 VND theo HĐ số 73BBSG16-KHDN ngày 15/08/2016
 - Hạn mức vay: 15.000.000.000 VND
 - Lãi suất vay: 7,5%/năm
 - Mục đích vay: xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô S10-S11
- Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn: 11.400.000.000 VND theo HĐ số 10BBSG17-KHDN ngày 16/03/2017
 - Hạn mức vay: 14.000.000.000 VND
 - Lãi suất vay: 7,5%/năm
 - Mục đích vay: xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô Q10

g) Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Các khoản phải thu ngắn hạn	362.550	-	418.893	-	404.385	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	343.492	-	290.594	-	169.417	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.400	-	14.616	-	12.341	-
Phải thu ngắn hạn khác	9.903	-	138.543	-	226.472	-
Dự phòng phải thu	(245)	-	(24.861)	-	(3.845)	-

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
ngắn hạn khó đòi						
Các khoản phải thu dài hạn	19.061	-	2.520	-	2.520	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	10.061	-	2.520	-	2.520	-
Phải thu về cho vay dài hạn	5.000	-	5.000	-	5.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(5.000)	-	(5.000)	-	(5.000)	-
Tổng cộng	381.611	-	421.413	-	406.905	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

- Các khoản phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Nợ ngắn hạn	576.330	-	541.824	-	590.862	-
Vay và nợ ngắn hạn	87.030	-	21.600	-	22.670	-
Phải trả cho người bán	10.827	-	11.312	-	6.889	-
Người mua trả tiền trước	23.125	-	76.827	-	154.479	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.870	-	9.040	-	5.931	-
Phải trả cho NLD	4.826	-	5.268	-	1.720	-
Chi phí phải trả	402.216	-	364.133	-	334.603	-
Phải trả ngắn hạn khác	35.992	-	47.277	-	50.289	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.444	-	6.367	-	14.281	-
Nợ dài hạn	252.194	-	314.667	-	316.756	-
Vay và nợ dài hạn	48.140	-	49.540	-	51.550	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.118	-	881	-	1.443	-

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng 2017	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải trả dài hạn khác	25.514	-	54.857	-	55.428	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	177.422	-	209.389	-	208.335	-
Tổng cộng	828.525	-	856.492	-	907.619	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	6 tháng 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,87	1,67	1,54
Hệ số thanh toán nhanh	1,20	1,24	1,17
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,50	0,56	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,02	1,28	1,42
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0,48	2,22	0,30
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,16	0,31	0,07
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	29,97%	34,46%	23,24%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,65%	24,69%	4,18%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,05%	10,84%	1,73%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	14,46%	40,50%	21,34%
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	2.676	6.362	5.935
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)	24.562	25.755	24.570

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Phạm Xuân Trung	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Mạnh Thường	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Phùng Đức Trí	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Bà Đoàn Thị Minh Trang	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên HĐQT
6	Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên HĐQT
II	Ban kiểm soát	
1	Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Trưởng BKS
2	Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên BKS
3	Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên BKS
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
2	Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Phạm Thị Như Anh	Kế toán trưởng

13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

a) Chủ tịch HĐQT - Ông Phạm Xuân Trung

- Họ và tên khai sinh: Phạm Xuân Trung
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/02/1977
- Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 022990903 Nơi cấp: CA. Tp HCM
- Quê quán: Thừa Thiên Huế.
- Địa chỉ thường trú: H17 Khu định cư Phước Kiển, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện nhà Bè, TP. HCM.

- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3770 0661
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quy hoạch đô thị
- Quá trình công tác:
 - + Từ 03/2000 – 7/2003: Nhân viên phòng kỹ thuật tại Tổng Công ty xây dựng Sài Gòn.
 - + Từ 07/2003 – 07/2005 : Học tập tại trường đại học Melbourne, Úc, chuyên ngành thạc sĩ quy hoạch đô thị.
 - + Từ 09/2005 – 10/2006 : Chuyên viên phòng quản lý quy hoạch xây dựng kiến trúc tại Ban quản lý đầu tư xây dựng khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm.
 - + Từ 11/2006 – 12/2013 : Chuyên viên, Phó phòng kế hoạch - Đầu tư, Trưởng phòng kế hoạch - Đầu tư tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC).
 - + Từ 01/2014 - nay: Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC).
 - + Từ 04/2017 – nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu (LHC).
- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 3.904.569 cổ phần, chiếm 14,97% VDL.
- Trong đó:
 - + Số cổ phần đại diện sở hữu: 3.904.569 cổ phần, chiếm 14,97% VDL
 - + Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:
 - Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC)
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Ba	Phạm Xuân Tế (Ái)	020245289	21/06/2006	CA. TPHCM	0
2	Mẹ	Phạm Thị Bạch Cúc	020515633	02/02/2012	CA. TPHCM	0
3	Con	Phạm Đan Bảo Anh				0
4	Chị ruột	Phạm Tú Quỳnh	022777533	03/03/2014	CA. TPHCM	0

b) Thành viên HĐQT - Ông Lê Mạnh Thường

- Họ và tên khai sinh: Lê Mạnh Thường
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/01/1975
- Nơi sinh: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 034075000017 ngày cấp 31/01/2013 bởi Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Quê quán: Thái Bình
- Địa chỉ thường trú: Phòng 1105 - 83B P Lý Thường Kiệt- Q Hoàn Kiếm - TP Hà Nội.
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (0363) 251 688
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - + Từ năm 2002 – 2006: Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vĩnh Phát; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tân An.
 - + Từ năm 2006 – 2013: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaland
 - + Từ năm 2006 – 2016: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Việt
 - + Từ năm 2013 – Nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân
 - + Từ 03/2016 – Nay: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu
 - + Từ 05/2016 – Nay: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chiêu

sáng công cộng Tp.Hồ Chí Minh

+ Từ 07/2016 – Nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Miền Trung

- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 0 cổ phần, chiếm 0,00% VDL.
- Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:

Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân.

Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chiếu sáng công cộng Tp.Hồ Chí Minh

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Miền Trung

- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Lê Huy Cẩm	151974189	09/04/2008	CA Thái Bình	0
2	Mẹ	Phạm Thị Nho	150197409	16/08/2007	CA Thái Bình	0
3	Anh	Lê Xuân Trường	034066000708	09/02/2015	CA Thái Bình	0
4	Chị	Lê Thị Thoan	150920412	24/09/2004	CA Thái Bình	0
5	Em	Lê Thị Thoa	034176002300	22/12/2015	CA Thái Bình	0
6	Em	Lê Thị Cúc	151449284	17/03/2000	CA Thái Bình	0
7	Con	Lê Thùy Anh	B5482233	05/07/2011	Cục quản lý xuất nhập cảnh	0
8	Con	Lê Đức Anh	B7850034	11/05/2013	Cục quản lý xuất nhập cảnh	0
9	Con	Lê Mạnh Quân	B6525087	10/05/2012	Cục quản lý xuất nhập cảnh	0
10	Con	Lê Tuấn Hưng				0

c) Thành viên HĐQT - Ông Trần Hồng Sơn

- Họ và tên khai sinh: Trần Hồng Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/9/1976
- Nơi sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 024268808 Nơi cấp: CA, Tp HCM
- Quê quán: Phú Yên
- Địa chỉ thường trú: 513/6/2 Nguyễn Oanh, P.17, Q.Gò Vấp
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3781 8929
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quy hoạch – Trường Đại học Kiến trúc Tp.HCM

- Quá trình công tác:
 - + Từ 2000 – Tháng 2/2012: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI).
 - + Từ 2000 – 2009: Chuyên viên, tham gia các lĩnh vực chuyên môn như: xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường.
 - + Từ 2009 – Tháng 2/2012: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân.
 - + Từ 02/03/2012 - nay : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC:

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 1.952.284 cổ phần, chiếm 7,49% VDL.
- Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 1.952.284 cổ phần, chiếm 7,49% VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% VDL.

- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác : Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Mẹ	Nguyễn Thị Thân	025937346		Công an Tp. HCM	0
2	Chị	Trần Thị Hồng Vân	220791193		Công an Phú Yên	0
3	Em	Trần Thị Hồng Nhựt	025181518		Công an Tp. HCM	0
4	Vợ	Lê Đăng Phương	022979635		Công an Tp. HCM	0
5	Con	Trần Lê Nguyễn Sa				0
6	Con	Trần Lê Nguyễn Ngọc				0

d) Thành viên HĐQT - Bà Phạm Thị Như Anh

- Họ và tên khai sinh: Phạm Thị Như Anh
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 26/10/1967
- Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 021871076 Nơi cấp: CA. Tp HCM
- Quê quán: Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: 68/55 Phùng Văn Cung, P8, Q. Phú Nhuận
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3781 8929
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - + Từ 1989 – 1992: Kế toán trưởng tại Trung tâm TMDV Tân Quy Tây.
 - + Từ 1992 – 1994: Kế toán tổng hợp tại Công ty Xây dựng & thiết kế số 1 thuộc Liên hiệp Dầu tằm tơ VN.
 - + Từ 1996 – 2005: Phó Phòng Tài vụ - Kế toán Công ty CPPT Nam Sài Gòn.
 - + Từ 2005 – 2012: Kế toán trưởng tại Công ty CPPT Nam Sài Gòn.

- + Từ 2012 – 2013: Phó Tổng Giám Đốc tại Công ty CPPT Nam Sài Gòn.
- + Từ 2013 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng - Công ty CP Long Hậu
- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC:
Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Long Hậu.
- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 1.306.710 cổ phần, chiếm 5,01 % VDL.
- Trong đó:
 - + Số cổ phần đại diện sở hữu: 1.301.523 cổ phần, chiếm 4,99 % VDL.
 - + Số cổ phần sở hữu: 5.187 cổ phần, chiếm 0,02% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Phạm Thu Giang	020218279	25/07/2010	CA TP.HCM	0
2	Mẹ	Đỗ Thị Kiến	020218280	07/07/2010	CA TP.HCM	0
3	Chồng	Nguyễn Văn Phú	020187719	10/02/2004	CA TP.HCM	0
4	Chị	Phạm Thị Như Vân	021715538	20/01/2012	CA TP.HCM	0
5	Em	Phạm Đức Ân	022180838	022180838	CA TP.HCM	0
6	Em	Phạm Đức Nghĩa	022563201	022563201	CA TP.HCM	0

e) **Thành viên HĐQT - Bà Đoàn Thị Minh Trang**

- Họ và tên khai sinh: Đoàn Thị Minh Trang
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 03/07/1986
- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 024003266 Nơi cấp: CA. TP. HCM

- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 450 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Tp Hồ Chí Minh.
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3770 0661
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:
 - + Từ 7/0009 – 11/2010: Học tập tại trường East Anglia (Anh) chuyên ngành thạc sỹ kinh tế.
 - + Từ 5/2011 – 5/2015: Chuyên viên tài chính kiêm thư ký Tổng giám đốc tại Tổng công ty Bến Thành-TNHH MTV.
 - + Từ 6/2015 – 10/2015: Phó giám đốc tài chính kế hoạch tại Tổng công ty Bến Thành-TNHH MTV.
 - + Từ 11/2015 – 02/2017: Phó phòng tài chính - kế hoạch công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
 - + Từ 02/2017 – nay: Trưởng phòng tài chính - kế hoạch công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
 - + Từ 03/2016 – 03/2017: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu.
 - + Từ 04/2017 – nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Long Hậu.
- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Thành viên HĐQT Công ty CP Long Hậu
- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 1.301.523 cổ phần, chiếm 4,99% VDL.
- Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 1.301.523 cổ phần, chiếm 4,99% VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0.00% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:
 - Trưởng phòng tài chính - kế hoạch công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Sst	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP số hữu
1	Cha	Đoàn Thoại	021871334	27/11/2010	CA TP.HCM	0
2	Mẹ	Nguyễn Trọng Diệu Hoa	020415839	22/03/2005	CA TP.HCM	0
3	Chồng	Trịnh Quốc Việt	023880250	12/12/2014	CA TP.HCM	0
4	Con	Trịnh Bảo Nam				0

f) Thành viên HĐQT – Ông Phùng Đức Trí

- Họ và tên khai sinh: Phùng Đức Trí
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 13/05/1977
- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 023161545 Nơi cấp: CA. TP. HCM
- Quê quán: TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú: 240/30 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10, quận 3, Tp Hồ Chí Minh.
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3770 0661
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:
 - + Từ 9/1999 – 9/2005: Chuyên viên phòng quản lý SXKD, Phó trưởng phòng ngân sách tại Ban tài chính quản trị Thành Ủy TP.HCM.
 - + Từ 9/2005 – 6/2007 : Học viên chương trình 300 tiến sĩ – Thạc sĩ tại Ban Tổ chức Thành Ủy TP.HCM.
 - + Từ 6/2007 – 9/2007 : Phó trưởng phòng quản lý SXKD tại Ban tài chính quản trị Thành Ủy.
 - + Từ 9/2007 – 02/2009 : Phó trưởng phòng kế toán hội sở tại Ngân hàng TMCP Saigonbank.
 - + Từ 02/2009 – 12/2012 : Chuyên viên phòng Kế hoạch đầu tư, Phó trưởng phòng Kế hoạch đầu tư tại Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam TP.HCM.
 - + Từ 01/2013 – nay : Quyền trưởng phòng kế toán-tài chính, kiểm soát viên,

Phó tổng giám đốc tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.

+ Từ 04/2017 – nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Long Hậu.

Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Thành viên HĐQT Công ty CP Long Hậu

- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 2.603.046 cổ phần, chiếm 9,98% VDL.
- Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 2.603.046 cổ phần, chiếm 9,98% VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0.00% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:

Phó tổng giám đốc công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.

- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Bố	Phùng Đức Trí	020210161	29/10/2010	CA TP.HCM	0
2	Mẹ	Nguyễn Thị Yến	046154000054	21/06/2016	CA TP.HCM	0
3	Vợ	Liêu Thị Tuyết Hạnh	023125381	27/10/2015	CA TP.HCM	0
4	Con	Phùng Ý Thư				0
5	Con	Phùng Hiến Thịnh				0
6	Em gái	Phùng Đức Thị Hồng Anh	023427395	10/04/2009	CA TP.HCM	0

13.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

a) Trưởng Ban Kiểm soát – Ông Nguyễn Mậu Hoàng

- Họ và tên khai sinh: Nguyễn Mậu Hoàng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/11/1993
- Nơi sinh: Bình Thuận
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- CMND: 2612672086 Nơi cấp: CA. Bình Thuận
- Quê quán: Bình Thuận
- Địa chỉ thường trú: 04 Huỳnh Thúc Kháng, Chợ Lầu, Bắc Bình, Bình Thuận.
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3770 0661
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính
- Quá trình công tác:
 - + Từ 06/2015 – 06/2016: Chuyên viên Tài chính kế hoạch tại Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV.
 - + Từ 06/2016 – nay: Chuyên viên tài chính kế hoạch tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
 - + Từ 04/2016 – nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu.

Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Trưởng Ban kiểm soát

- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 1.301.523 cổ phần, chiếm 4,99% VDL.
- Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 1.301.523 cổ phần, chiếm 4,99% VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0.00% VDL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác: Không.
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Bố	Nguyễn Mậu Hậu	260706819	08/24/2006	C.A Bình Thuận	0
2	Mẹ	Nguyễn Thị Mỹ Dung	261123138	10/11/2004	C.A Bình Thuận	0
3	Chị	Nguyễn Mậu Duy Hòa	261083851	01/07/2004	C.A Bình Thuận	0

b) Thành viên Ban Kiểm soát - Ông Nguyễn Anh Huy

- Họ và tên khai sinh: Nguyễn Anh Huy
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 14/01/1989
- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 024141988 Nơi cấp: CA. TP. HCM
- Quê quán: TP Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú: 377/10 Nguyễn Tri Phương, phường 5, quận 10, Tp Hồ Chí Minh.
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 08 3770 0661
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính ngân hàng.
- Quá trình công tác:
 - + Từ 2014-9/2015: Chuyên viên phòng phân tích tài chính công ty CP chứng khoán Châu Á.
 - + Từ 10/2015 – nay: Chuyên viên phòng tài chính-kế hoạch tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
 - + Từ 03/2016 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Thành viên Ban kiểm soát
- Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 650.761 cổ phần, chiếm 2,495%VĐL.
- Trong đó:
 - + Số cổ phần đại diện sở hữu: 650.761 cổ phần, chiếm 2,495%VĐL.
 - + Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0.00%VĐL.
- Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:
 - Chuyên viên phòng tài chính - kế hoạch tại công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận.
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

- Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Nguyễn Văn Ái	020190866	10/07/2013	CA TP.HCM	0
2	Mẹ	Đỗ Thị Hiền	020240896	22/05/2001	CA TP.HCM	0
3	Chị	Nguyễn Ái Vân	023832137	09/08/2000	CA TP.HCM	0

c) **Thành viên Ban Kiểm soát - Ông Lê Ngọc Hùng**

- Họ và tên khai sinh: Lê Ngọc Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 12/07/1983
- Nơi sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND: 221125116 Nơi cấp: CA. Phú Yên.
- Quê quán: Phú Yên
- Địa chỉ thường trú: Đông Phước, Hòa An, Phú Hòa, Phú Yên.
- ĐT liên lạc ở cơ quan:
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:
 - + Từ 8/2005 - 4/2007: Chuyên viên tư vấn tài chính doanh nghiệp tại công ty CP chứng khoán ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam.
 - + Từ 4/2007 - 5/2008: Phó phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp tại công ty CP chứng khoán Phú Gia.
 - + Từ 1/2009 - 8/2010: Trưởng phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp chi nhánh TP Hồ Chí Minh tại công ty CP chứng khoán Bảo Minh.
 - + Từ 9/2010 - 10/2012: Phó phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp, phó giám đốc khối ngân hàng đầu tư tại công ty chứng khoán ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.
 - + Từ 8/2013 - 12/2015: Chuyên viên cao cấp - trưởng nhóm tư vấn tài chính

- doanh nghiệp tại công ty chứng khoán ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam.
- + Từ 12/2015- 03/2016: Trợ lý chủ tịch HĐQT tại công ty CP đầu tư và phát triển Phú Việt
Trợ lý Chủ tịch Công ty TNHH Trường Mạnh Holdings Việt Nam
- + Từ 03/2016 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu.
Phó phòng phụ trách Kế hoạch kinh doanh - Công ty TNHH Dịch vụ Mặt đất Hàng Không.
- Chức vụ công tác hiện nay tại LHC: Thành viên Ban kiểm soát
 - Số cổ phần nắm giữ tại 10/05/2017: 10.000 cổ phần, chiếm 0,04 % VDL.
 - Trong đó: + Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % VDL.
+ Số cổ phần sở hữu: 10.000 cổ phần, chiếm 0,04 % VDL.
 - Chức vụ nắm giữ ở công ty khác:
Phó phòng phụ trách Kế hoạch kinh doanh - Công ty TNHH Dịch vụ Mặt đất Hàng Không.
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không có
 - Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết : Không có
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
 - Số cổ phần nắm giữ tại ngày 10/05/2017 của những người có liên quan:

Stt	Quan hệ	Họ và tên	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP sở hữu
1	Cha	Lê Hón	220171183	04/01/2016	CA Phú Yên	0
2	Chị	Lê Thị Ngọc Hồng	221051252	13/09/2014	CA Phú Yên	0

13.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám Giám đốc

- a) *Tổng Giám đốc - Ông Trần Hồng Sơn – xem phần trình bày tại 13.1.c*
b) *Phó Tổng Giám đốc – Bà Phạm Thị Như Anh – xem phần trình bày tại 13.1.d*

13.4. Kế toán trưởng:

- a) *Bà Phạm Thị Như Anh – xem phần trình bày tại 13.1.d*

14. Tài sản

a) *Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính được kiểm toán tại thời điểm 30/06/2017:*

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	83.992	36.727	47.185
1	Nhà cửa vật kiến trúc	61.759	20.488	41.271
2	Máy móc thiết bị	6.602	4.694	1.907
3	Phương tiện vận tải	12.844	9.882	2.962
4	Dụng cụ quản lý	1.007	799	208
5	Tài sản khác	1.700	864	837
II	Tài sản cố định vô hình	1.314	1.143	171
	Tổng cộng	85.306	37.870	47.356

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và 6 tháng 2017 của LHC

b) *Tình hình sử dụng đất đai, nhà xưởng:*

Tình hình sử dụng đất đai của Công ty (thời điểm 30/06/2017):

- Tổng diện tích đất đai **GIẢI ĐOẠN 1**: 137,0281 ha. Trong đó:

- ✓ Diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất giữa LHC và UBND tỉnh Long An: 137,0281ha;
- ✓ Diện tích đất chưa có hợp đồng thuê đất: 0,00 ha.

- Tổng diện tích đất đai **GIẢI ĐOẠN 2**: 145,4858 ha. Trong đó:

- ✓ Diện tích đất sử dụng đầu tư KCN Long Hậu mở rộng 108,4858 ha, đã có hợp đồng thuê đất giữa LHC và UBND tỉnh Long An 107,6693 ha. Phần còn lại (0,8165 ha) đang trong giai đoạn đền bù và giải phóng mặt bằng và chưa lập thủ tục thuê đất.
- ✓ Diện tích đất sử dụng đầu tư Khu dân cư - tái định cư 37 ha, đã có quyết định giao đất của UBND tỉnh Long An và cấp GCN QSDĐ 100%.

Tình hình sử dụng nhà xưởng đất đai của Công ty tại thời điểm 30/06/2017:

Stt	Đơn vị cho thuê/ giao đất	Địa điểm	Mục đích	Diện tích (m ²)	Thời điểm bắt đầu thuê/giao	Thời hạn kết thúc
1	UBND tỉnh Long An	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	1.049.371	18/06/2007	18/06/2057
2	UBND tỉnh	Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Đầu tư CSHT	245.206	15/10/2008	18/06/2057

Stt	Đơn vị cho thuê/ giao đất	Địa điểm	Mục đích	Diện tích (m ²)	Thời điểm bắt đầu thuê/giao	Thời hạn kết thúc
3	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	44.835	26/10/2009	18/06/2057
4	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	30.869	24/12/2010	18/06/2057
5	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	761.778	22/12/2009	22/12/2059
6	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	192.321	29/4/2011	22/12/2059
7	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	41.128	15/11/2011	22/12/2059
8	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	60.705	30/12/2011	22/12/2059
9	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	9.594	08/5/2012	22/12/2059
10	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	11.167	22/7/2013	22/12/2059
11	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	339.915	07/4/2010	Lâu dài
12	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	18.656	15/7/2011	Lâu dài
13	Long An UBND tỉnh Long An	Giуюc, tỉnh Long An Xã Long Hậu, huyện Cần Giуюc, tỉnh Long An	KCN Long Hậu Đầu tư CSHT KCN Long Hậu	11.429	22/10/2013	Lâu dài
				2.816.974		

Nguồn: LHC

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017 - 2019

15.1. Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, nguy cơ

a) Điểm mạnh

- Khu Công Nghiệp Long Hậu nằm trong tỉnh Long An là một tỉnh nằm trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam. Nhờ vậy, nhiều nhà đầu tư biết đến Long An hơn so với các tỉnh ở Đồng bằng sông Cửu Long. Tỉnh Long An có cửa khẩu quốc tế với Campuchia, tạo điều kiện thuận lợi cho việc trao đổi hàng hóa và lao động với Campuchia. Đây là điều kiện thuận lợi để phát triển sản xuất, trao đổi hàng hóa trong

- và ngoài nước (các nước Đông Nam Á), từ đó có thể tăng sức hút đầu tư.
- Tỉnh Long An còn được các nhà đầu tư nước ngoài đánh giá cao do có chính quyền địa phương năng động, tinh minh bạch về thông tin cao, ít các chi phí liên quan đến chính quyền và rủi ro bị thu lại mặt bằng ít hơn các tỉnh lân cận.
 - Long Hậu nằm trong một vị trí thuận lợi: mặc dù về mặt hành chính, dự án nằm tại tỉnh Long An nhưng lại tiệm cận Tp.HCM. Gần Tp.HCM và khu Phú Mỹ Hưng, doanh nghiệp hoạt động tại khu công nghiệp có thể tuyển được nguồn nhân công chất lượng cao tại Tp.HCM và gần thị trường tiêu thụ lớn. Ngoài ra, Long Hậu còn gần cảng đường sông và là điểm kết nối Tp.HCM và đồng bằng sông Cửu Long.
 - Long Hậu có sản phẩm đa dạng: các lô đất có nhiều kích thước, đặc biệt có kích thước nhỏ 2.500 m², phù hợp với nhu cầu của khách hàng có quy mô vừa và nhỏ. Nhà xưởng cho thuê có diện tích đa dạng từ 500 - 2.500 m², hỗ trợ tốt cho khách thuê sản xuất các ngành phụ trợ không cần quy mô diện tích lớn.
 - Khu công nghiệp Long Hậu có cơ sở hạ tầng hoàn thiện, cảnh quan xanh, sạch. Chất lượng cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp được phát triển tốt tại vùng đất yếu. Đây là điểm ưu thế thu hút đầu tư của khu công nghiệp.
 - Về nhân sự, Long Hậu có đội ngũ cho thuê chuyên nghiệp, có khả năng hỗ trợ khách hàng tốt. Đội ngũ quản lý nhiều kinh nghiệm có quan hệ tốt với cơ quan ban ngành địa phương.

b) Điểm yếu

- Giá cho thuê đất công nghiệp và nhà xưởng thuộc phân khúc cao so với mặt bằng chung của thị trường. Khu công nghiệp khó tiếp cận với các doanh nghiệp quan tâm nhiều đến giá. Khách hàng tiềm năng bị giới hạn trong một khoảng giá sẽ gây khó khăn trong việc thu hút khách thuê. Giá cao khiến khách hàng cân nhắc lâu hơn trước khi ra quyết định.
- Tọa lạc lại khu vực có nền đất yếu làm tăng chi phí xây dựng hạ tầng và gây khó khăn trong việc xây dựng và bảo trì nhà xưởng xây sẵn. Khu công nghiệp khó thu hút được các ngành sản xuất yêu cầu nền đất ổn định để triển khai hệ thống đường ống ngầm chằng chịt (thực phẩm, mỹ phẩm chất lượng cao). Khu nhà xưởng xây sẵn bị ảnh hưởng nhiều bởi nền đất yếu: bản thân nhà xưởng được xử lý kỹ nhưng phần hạ tầng (bãi xe, đường nội bộ) xung quanh không đồng bộ gây lún, gây các đường ống, dẫn đến nguồn nước cấp bị nhiễm phèn.
- Nguồn cấp điện cho khu công nghiệp chưa được ổn định, nhất là vào mùa mưa, gây bức xúc trong doanh nghiệp vì ảnh hưởng trực tiếp đến công việc sản xuất của họ.
- Hạ tầng giao thông kết nối khu công nghiệp chưa tốt. Đường Nguyễn Hữu Thọ là đường di chuyển chính để kết nối với TP.HCM nhưng đoạn đường này thường xuyên quá tải. Đường đi tới UBND tỉnh khó khăn mặc dù chỉ cách một con sông. Khách hàng phải đi vòng qua TP.HCM mới tới được UBND tỉnh. Điều này khiến cho khu công nghiệp kém hấp dẫn hơn mặc dù cách không xa TP.HCM

- Thương hiệu chưa được nhiều người biết đến. Các sản phẩm và tiện nghi tiện ích trong khu công nghiệp cần được quảng bá nhiều hơn đối với khách thuê hiện hữu và khách thuê tương lai.
- Ngành nghề đầu tư của khu công nghiệp bị hạn chế trong các ngành sản xuất, gia công chế biến ít độc hại. Điều này sẽ hạn chế đối tượng khách thuê, đặc biệt là ngành gia công dệt may nhuộm.

c) Cơ hội

- Theo định hướng phát triển kinh tế của Long An thì ngành sản xuất sẽ chiếm tỷ trọng cao hơn trong cơ cấu GDP. Chính quyền Tỉnh Long An đã và đang tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tham gia vào các hội chợ, hội thảo về xúc tiến đầu tư từ đó góp phần thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư nước ngoài vào tỉnh.
- Đề án xây dựng Đặc khu Kinh tế phía Nam TP.HCM sẽ tạo nhiều cơ hội cho KCN Long Hậu nếu được nằm trong đặc khu kinh tế. Nhiều lợi ích về cơ chế/chính sách phát triển và ưu đãi cho nhà đầu tư tại Khu công nghiệp Long Hậu, đóng góp tích cực cho sự phát triển của Long Hậu. Trong trường hợp không nằm trong đặc khu kinh tế phía Nam, sự phát triển của khu vực về hạ tầng và kinh tế sẽ hỗ trợ cho KCN Long Hậu.
- Samsung đầu tư khu nhà máy tại Khu công nghệ cao Sài Gòn đã thu hút nhiều nhà cung ứng cho Samsung đầu tư vào đây cũng như các khu lân cận. Đây cũng là cơ hội cho Long Hậu thu hút thêm khách thuê.
- Cảng Sài Gòn dời về gần KCN Long Hậu, mang đến cơ hội thu hút các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kho vận.
- Cơ sở hạ tầng kết nối giữa Long Hậu và trung tâm TP.HCM đang nằm trong kế hoạch mở rộng làm tăng khả năng thu hút đầu tư.

d) Thách thức

- Tiến độ triển khai các dự án hạ tầng: Một vấn đề luôn bị các nhà đầu tư than phiền ở Việt Nam là tốc độ triển khai và xây dựng các dự án hạ tầng khá chậm. Việc này gây khó khăn cho các nhà sản xuất cần luân chuyển hàng hóa và nguyên phụ liệu nhiều.
- Cạnh tranh trong ngành phát triển hạ tầng khu công nghiệp: Nhiều khu công nghiệp mới hình thành tại các tỉnh thành xung quanh TP.HCM có mức giá tương đồng hoặc rẻ hơn đang thu hút nhiều sự chú ý của nhà đầu tư.
- Nguồn lao động thiếu kỹ năng và khó giữ chân lâu dài: Việt Nam nói chung và Long An nói riêng vẫn đang thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài vì có nguồn nhân lực giá rẻ. Tuy nhiên, hầu hết lực lượng lao động không có nhiều kỹ năng làm việc và cần đào tạo lại. Đây cũng là khó khăn mà các nhà sản xuất lo ngại. Mặc dù tỉnh Long An được đánh giá có lao động được đào tạo tương đối tốt theo báo cáo PCI, lao động của tỉnh chưa được đánh giá cao bởi các công ty đang hoạt động. Đồng thời, giá nhân công đang tăng do cạnh tranh nội bộ giữa các khách thuê trong khu công nghiệp sẽ ảnh hưởng tới yếu tố thu hút này. Do vị trí gần TP.HCM, nguồn lao động có xu

hướng

dịch chuyển vào các khu công nghiệp thuộc TP.HCM.

- Nguy cơ ngập lụt cao do việc san lấp kênh rạch và các khu vực trũng để phát triển đô thị và khu công nghiệp. Đây là yếu tố khiến nhiều nhà đầu tư không chọn khu công nghiệp Long Hậu.
- Thay đổi trong chính sách thu hút đầu tư của các tỉnh/thành. Trước đây TP.HCM sẽ thu hút ngành công nghệ cao trong khi các tỉnh như Long An, Bình Dương sẽ thu hút các ngành thâm dụng nhiều lao động. Hiện nay, để đón đầu làn sóng đầu tư mới, TP.HCM đã mở rộng, thu hút thêm các ngành thâm dụng nhiều lao động. Điều này sẽ ảnh hưởng gián tiếp đến khả năng thu hút đầu tư của khu công nghiệp Long Hậu.
- Làn sóng FDI nhằm đón đầu cho các hiệp định thương mại mà Việt Nam ký kết năm trong năm 2015-2016 để có thể phát huy tác dụng trong giai đoạn 2016-2017. Do vậy, giai đoạn 2017-2019 sẽ không có nhiều FDI đổ vào Việt Nam dẫn đến giai đoạn 3 của khu công nghiệp Long Hậu cũng không được thị trường tiếp nhận như mong muốn.
- Việc nộp tiền thuê đất 1 lần theo qui định của Luật đất đai 2013 sẽ ảnh hưởng lớn đến dòng vốn đầu tư của các Nhà đầu tư hạ tầng Khu Công Nghiệp.

15.2. Kế hoạch chiến lược thực hiện trong 03 năm 2017-2019

a) *Kinh doanh*

Dựa vào tình hình kinh doanh tốt của giai đoạn 1 và mở rộng và có 64% doanh nghiệp có nhu cầu mở rộng. Long Hậu đề xuất mục tiêu doanh thu cho giai đoạn 2017-2019.

Mục tiêu trong năm tiếp theo giai đoạn 2017-2019 sẽ tập trung cho Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 3. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Lắp đầy 100% giai đoạn 1 và mở rộng.
- Thúc đẩy tiến độ triển khai của các công ty đã thuê đất nhưng chưa triển khai. Tiến hành thu hồi và tái cho thuê đối với các khu đất chưa triển khai
- Thực hiện hoàn thiện cơ sở hạ tầng và cho thuê lấp đầy 93% của KCN Long Hậu 3 giai đoạn 1 vào năm 2020.

b) *Đầu tư*

Dự án khu công nghiệp Long Hậu 3

- Chi phí đầu tư: 1.160 tỷ đồng.

Xây dựng - Kinh doanh nhà xưởng xây sẵn mới trong 3 năm 2017-2019

- Diện tích đầu tư nhà xưởng xây sẵn: 5 ha, trong đó có 3 ha diện tích xưởng thương phẩm.
- Chi phí đầu tư: 183 tỷ đồng.

c) *Tài chính*

Nguồn vốn hoạt động là yếu tố quan trọng đối với các doanh nghiệp, nhất là trong giai đoạn đầu tư phát triển để gia tăng thị phần. Để giải quyết nhu cầu vốn trong hiện tại và

thực hiện các kế hoạch trong tương lai, Công ty sẽ tập trung vào các biện pháp thu hút vốn sau:

- Huy động vốn từ các cổ đông và vay vốn ngân hàng để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án đầu tư lớn.
- Quản lý chặt chẽ và công nợ của từng khách hàng.

d) Nhân lực

- Đào tạo nâng cao trình độ cán bộ công nhân viên. Đào tạo kỹ năng quản lý mới cho đội ngũ cán bộ chủ chốt.
- Thu hút thêm nhân sự có năng lực, được đào tạo chính quy để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty.
- Xây dựng và áp dụng quy chế lương, thưởng phù hợp nhằm khuyến khích người lao động làm việc tốt hơn và đóng góp nhiều hơn cho Công ty.

15.3. Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện

Dvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2017 (*)	2018	2019
Vốn điều lệ (triệu đồng)	500.122	500.122	500.122
Tổng doanh thu	481.814	505.421	553.631
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	101.322	109.306	89.928
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	20,26%	21,86%	17,98%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	21,03%	21,63%	16,24%
Tỷ lệ cổ tức	15%	16%	18%

Nguồn: LHC

(): Kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua tại ngày 31/03/2017.*

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

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

Chúng tôi cho rằng mức tăng trưởng doanh thu mà LHC dự kiến là có thể chấp nhận được vì các lý do sau:

- Lượng vốn FDI chảy vào Việt Nam tính đến hết tháng 10/2016 duy trì tăng trưởng. Theo số liệu thống kê từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, lượng vốn FDI giải ngân đến hết tháng 10 là 12,7 tỷ, tăng 7,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu do sự dịch chuyển làn sóng đầu tư mà đa phần đến từ những ưu đãi thuế quan và mở cửa thị trường thương mại nhờ các hiệp định thương mại song phương và đa phương.



- Nhờ vị trí tiếp giáp Tp.HCM (cách khoảng 30 km) giúp Long An có lợi thế hơn các tỉnh lân cận trong việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Không chỉ thuận tiện về đường bộ, Long An cũng có hệ thống giao thông vận tải thủy (sông & kênh rạch chằng chịt với tổng chiều dài lên tới 8.912 km) được kết nối tới các cảng trung chuyển tại Tp. HCM, giúp tiết kiệm rất nhiều chi phí cho các nhà đầu tư. Cùng với đó, cơ sở hạ tầng tại Long An cũng đang được đầu tư một cách mạnh mẽ, trong đó có thể kể đến như cao tốc Bến Lức - Long Thành dự kiến hoàn thành vào 2018 sẽ là tiền đề để dòng vốn đầu tư tiếp tục chảy vào địa phương này trong thời gian tới.
- Việc đầu tư Khu công nghiệp Long Hậu 3 với tổng diện tích 981 ha sẽ là dự án trọng tâm giúp LHC tăng trưởng về dài hạn. Điều này giúp cho LHC duy trì được vị thế so với các doanh nghiệp cùng ngành trong.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đề ra trong 3 năm 2017 – 2019 là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch. Chúng tôi cũng cho rằng, tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch của LHC đề ra là hợp lý, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

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

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch bổ sung

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán, LHC sẽ hoàn tất các thủ tục để thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo đúng quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện:

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán:

Không có

V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu và chương trình ESOP.
- Tổng số cổ phiếu phát hành: 23.929.595 cổ phần (tương đương tổng giá trị tính theo mệnh giá là 239.295.950.000 đồng).
Trong đó:

- Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP: 1.300.521 cổ phiếu.
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 22.629.074 cổ phiếu.

1. Phương án phát hành:

1.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP:

- a. Số lượng cổ phiếu phát hành: 1.300.521 cổ phiếu.
- b. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/tổng số cổ phiếu đang lưu hành): 5,00%.
- c. Giá phát hành: 13.000 đồng/cổ phiếu
- d. Hạn chế chuyển nhượng: Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng.
- e. Đối tượng phát hành: Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, Giám đốc, phó Giám đốc các phòng nghiệp vụ Công ty và cán bộ công nhân viên có ký hợp đồng lao động với Công ty từ 01 năm trở lên.
- f. Phương thức phân phối: Việc xác định số lượng cổ phần được mua của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp căn cứ theo mức độ đóng góp đối với sự phát triển của Công ty, trình độ, năng lực, thâm niên công tác tại Công ty của các cá nhân và quyết định cuối cùng thuộc về Hội đồng Quản trị.
- g. Mục đích phát hành:
 - Dùng để tài trợ cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3.
 - Ghi nhận sự đóng góp của các thành viên HĐQT, BKS và CBCNV đang làm việc tại Công ty;
 - Thu hút, duy trì và thúc đẩy các thành viên HĐQT, BKS và CBCNV cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty;
 - Nâng cao vai trò, trách nhiệm của từng thành viên HĐQT, BKS và CBCNV;

- Tạo động lực thúc đẩy, tăng hiệu quả làm việc để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao;
 - Gắn hiệu quả làm việc của từng cá nhân với lợi ích chung và sự phát triển của Công ty;
 - Thu hút và giữ chân những cán bộ chủ chốt giỏi, giàu năng lực, kinh nghiệm.
- h.* Phương thức xử lý số cổ phần chào bán không hết:
- Số cổ phần không được mua hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá 13.000 đồng/cổ phần.
 - Đối tượng được lựa chọn phải là người có tên trong danh sách tham gia chương trình ESOP.
- i.* Thời gian thực hiện: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo.

1.2. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- a.* Số lượng cổ phiếu chào bán: 22.629.074 cổ phiếu.
- b.* Giá chào bán: 13.000 đồng/cổ phiếu.
- c.* Tỷ lệ chào bán: Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu với tỷ lệ 01:0,87 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được phân phối 0,87 cổ phiếu mới).

Với số cổ phiếu đang lưu hành là 26.010.429 cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu phát hành tương ứng là $(26.010.429 \times 87):100 = 22.629.074$ cổ phiếu

- d.* Phương thức làm tròn cổ phiếu khi thực hiện quyền mua:
Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống tới hàng đơn vị.
Ví dụ: cổ đông A đang sở hữu 160 cổ phiếu sẽ được phân phối 139 cổ phiếu $((160 \times 87):100 = 139,3)$, số cổ phiếu hàng thập phân là 0,3 cổ phiếu sẽ được hủy.

- e.* Quy định về chuyển nhượng quyền mua:
Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người khác).

- f.* Phương thức xử lý số cổ phiếu chào bán không hết:
Số cổ phiếu không được mua hết (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Số cổ phiếu chào bán này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Việc phân phối cổ phiếu trong trường hợp cổ đông không thực hiện hết quyền mua cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác sẽ đảm bảo tuân thủ khoản 1 Điều 4 Nghị định 58/2012/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 20/07/2012, đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP

do Chính Phủ ban hành ngày 26/06/2015 và quy định về đầu tư góp vốn của Công ty mẹ, công ty con theo quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật doanh nghiệp.

2. Tổ chức tư vấn phát hành:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)

3. Thời gian phân phối cổ phiếu:

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày được UBCKNN cấp giấy phép phát hành.

4. Phương thức phân phối:

a. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ chương trình Esop:

Sau khi nhận được Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, căn cứ vào quy chế và danh sách các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ công nhân viên đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, LHC sẽ tiến hành phân bổ số cổ phiếu này theo quy định về phân phối chứng khoán. Sau khi thực hiện xong việc phân phối, LHC có trách nhiệm báo cáo kết quả và làm thủ tục đăng ký niêm yết cũng như lưu ký chứng khoán theo quy định.

b. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

Thực hiện đăng ký mua cổ phần: Quyền ưu tiên mua trước cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách sở hữu cuối cùng và việc phân phối cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Danh sách thực hiện quyền do TTLK Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM cung cấp.

Sau khi nhận được Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, việc thực hiện đăng ký mua cổ phần của các cổ đông sẽ được thực hiện dự kiến theo trình tự sau:

Bước 1: Thông báo đăng ký mua cổ phần.

LHC phối hợp cùng TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phần cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký. Các trường hợp cổ đông chưa lưu ký, LHC có trách nhiệm thông báo phân bổ trực tiếp đến từng cổ đông.

Bước 2: Thực hiện quyền ưu tiên mua cho cổ đông hiện hữu.

- Các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký mua cổ phần mới phát hành theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký mua cổ phiếu tại LHC.
- Khi đăng ký mua cổ phần phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản. Thành viên lưu ký sẽ chuyển toàn bộ tiền mua vào tài khoản Tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM tại Ngân hàng chỉ định thanh toán. Thời gian đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký. Sau thời hạn

quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- Trong thời hạn 20 ngày làm việc để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký, với thủ tục cụ thể như sau:
 - Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại Thành viên lưu ký của bên chuyển nhượng quyền.
 - Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán.
 - Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thuộc cùng một thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho các bên liên quan và gửi thông báo xác nhận quyền mua chứng khoán cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới phát hành thêm.
 - Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khác thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng lập và gửi TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán. Sau khi TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM xác nhận việc chuyển nhượng (trong vòng 1 ngày làm việc) và gửi cho các thành viên lưu ký có liên quan, căn cứ vào thông báo của TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM, thành viên lưu ký bên nhận chuyển nhượng gửi Xác nhận quyền mua chứng khoán cho cổ đông nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới phát hành thêm.
 - Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại LHC.

Bước 3: Kết thúc thời hạn đăng ký.

- Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông mua chứng khoán phát hành thêm sau 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng ký.
- Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua chứng khoán của người đầu tư vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của Trung Tâm Lưu ký tại ngân hàng chỉ định để Trung Tâm Lưu ký chuyển cho LHC.

Bước 4: Phân phối chứng khoán.

- Vào ngày phát hành, TTLK Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các thành viên lưu ký.

- Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết, thành viên lưu ký sẽ tự động chuyển khoản từ chứng khoán chưa niêm yết sang chứng khoán niêm yết trên tài khoản lưu ký của người đầu tư.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại trụ sở tổ chức phát hành.
- Sau khi kết thúc đợt phát hành cho các cổ đông hiện hữu, toàn bộ số lượng cổ phần còn lại do cổ đông không mua hết thì sẽ được HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

5. **Lịch trình thực hiện quyền và phân phối cổ phiếu dự kiến:**

Stt	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán do UBCKNN cấp.	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định.	T+5
3	Xác định ngày chốt Danh sách sở hữu cuối cùng và gửi thông báo đề nghị đến TTLK, SGDCK TP.HCM phối hợp xác định ngày giao dịch không hưởng quyền mua, lập và cung cấp danh sách sở hữu cuối cùng.	T+5
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	T+13
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	T+15
6	Phối hợp với Trung tâm Lưu ký phân bổ và thông báo quyền mua đến các cổ đông thông qua TVLK và thông báo trực tiếp đối với cổ đông chưa lưu ký.	T+16 đến T+20
7	Đăng ký chuyển nhượng quyền mua cổ phần.	T+21 đến T+38
8	Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần.	T+21 đến T+40
9	TVLK lập và gửi TTLK báo cáo kết quả thực hiện quyền.	T+42
10	TTLK gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	T+45
11	HĐQT xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không đăng ký mua hết	T+46 đến T+50

	Báo cáo kết quả phát hành gửi UBCKNN và SGDCK TP.HCM.	
12	Hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung và đăng kí niêm yết bổ sung chứng khoán phát hành thêm.	T+55
13	Nhận giấy phép đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	T+65
14	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	T+66
15	Cấp giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho cổ đông chưa lưu ký	T+55 đến T+65
16	Cổ phiếu chào bán thêm chính thức giao dịch	T+70

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Theo quy định tại Khoản 2a Điều 2 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 (có hiệu lực từ ngày 01/09/2015) của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, trong đó quy định:

"1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác."

Tuy nhiên, do hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài cụ thể đối với từng ngành nghề kinh doanh của các công ty đại chúng theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP nên Công ty Cổ phần Long Hậu tạm thời sẽ áp dụng tỷ lệ sở hữu

nước ngoài tối đa là 49%. Sau khi có hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu theo ngành nghề kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện rà soát ngành, nghề kinh doanh, trên cơ sở đó dự kiến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và sẽ thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (nếu có) thông qua triệu tập đại hội đồng cổ đông. Việc báo cáo và công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài Công ty sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 01/12/2016 là 2.440.612 cổ phần, chiếm 9,36% vốn điều lệ của Công ty.

7. Các loại thuế có liên quan đến cổ phiếu chào bán:

7.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Hiện nay, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

7.2. Thuế GTGT:

Công ty đang áp dụng mức thuế suất GTGT chung cho các mặt hàng sản xuất là 10%. Thuế xuất khẩu là 0%.

7.3. Các loại thuế khác:

Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

8. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Số tài khoản: 3101 0000 774 784

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Long Hậu

9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Toàn bộ số cổ phần phát hành theo chương trình Esop và chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông được tự do chuyển nhượng.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán:

Mục đích của việc tăng vốn điều lệ là để tài trợ một phần cho kinh phí đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 của Công ty.

2. Thông tin về dự án KCN Long Hậu 3:

- Tên dự án: KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3;
- Nhóm dự án: Nhóm A;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu;
- Địa điểm xây dựng và diện tích đất sử dụng:
 - Địa điểm xây dựng: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Diện tích sử dụng đất: 123,98 ha.
- Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, tiến độ thực hiện dự án:

Mục tiêu đầu tư xây dựng:

Khu công nghiệp Long Hậu 3 có vị trí tiếp giáp liền kề với khu công nghiệp Long Hậu và Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng, do đó, Khu công nghiệp Long Hậu 3 được đầu tư với mục tiêu mở rộng khu công nghiệp Long Hậu, tiếp tục phát triển quỹ đất công nghiệp để thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào KCN Long Hậu.

Quy mô đầu tư xây dựng:

Xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp để chuyển nhượng hoặc cho thuê với quy mô diện tích là 123,9825 ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 90,8686 ha bao gồm đất công nghiệp cho thuê là 88,3376 ha và đất dịch vụ cho thuê là 2,491 ha.

Các chỉ tiêu quy hoạch của dự án:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	88,3776	71,28
2	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	2,4910	2,01
3	Đất cây xanh	16,1257	13,01
3.1	Cây xanh thâm cò	6,2739	5,06
3.2	Cây xanh cách ly	9,8518	7,95
4	Đất giao thông	15,2315	12,28
4.1	Giao thông nội khu	10,3669	8,36
4.2	Giao thông khu vực dự kiến	4,8646	3,92
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,3262	1,07
6	Mặt nước	0,4305	0,35
Tổng cộng		123,9825	100,00

Nguồn: LHC

Tiến độ thực hiện dự án:

- Duyệt quy hoạch 1/2000 và xin cấp GCN đầu tư: quý I/2015 - quý III/2016
- Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng: quý IV/2016 - quý II/2017
- Lập và trình duyệt thiết kế hạ tầng kỹ thuật: quý III/2016
- San lấp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật: quý IV/2017
- Hoàn thành xây dựng, bàn giao để khai thác kinh doanh: quý I/2018 - quý IV/2019

- Tổng mức đầu tư:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	480.076		480.076
2	Chi phí xây dựng	492.348	49.235	541.583
3	Chi phí thiết bị	1.153	115	1.269
4	Chi phí quản lý dự án	5.228	523	5.750
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.681	968	10.649
6	Chi phí khác	34.459	2.291	36.750
7	Chi phí dự phòng	54.287	5.429	59.716
8	Góp vốn đầu tư đường Tân Tập - Long Hậu	24.800		24.800
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:		1.102.033	58.561	1.160.593

Nguồn: LHC

3. Sự cần thiết của việc tăng vốn:

Sự cần thiết của việc tăng vốn được thể hiện bởi những nguyên nhân chính như sau:

- Với quy mô hoạt động kinh doanh ngày càng phát triển như hiện tại, Công ty nhất thiết phải cần nguồn vốn làm kinh phí đầu tư của dự án Khu Công Nghiệp Long Hậu 3.
- Bên cạnh đó, việc nâng cao năng lực tài chính đối với vốn chủ sở hữu là yếu tố then chốt tạo tiền đề để Công ty gia tăng khả năng cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành nghề trong xu thế hội nhập và toàn cầu hóa như hiện nay. Đồng thời nâng hình ảnh, vị thế của Công ty lên một tầm cao hơn so với các đối thủ hiện tại.

Với tình hình tài chính và nhu cầu hiện tại cho thấy việc bổ sung thêm nguồn vốn của Công ty là cần thiết và hợp lý.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Dự kiến tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 311.084.735.000 đồng dùng để tài trợ một phần cho kinh phí đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 của Công ty. Cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục:	Giá trị (triệu đồng)
1	Giá trị xây lắp:	493.501
2	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và các chi phí khác:	49.368

3	Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng:	480.076
	- Nguồn vốn tài trợ từ đợt phát hành:	311.085
	- Dùng nguồn tài trợ từ tổ chức tín dụng:	168.991
4	Chi phí dự phòng:	54.287
5	Chi phí góp vốn đầu tư đường Tân Lập – Long Hậu:	24.800
Tổng cộng:		1.102.033

Nguồn: LHC

VIII. PHƯƠNG ÁN THAY THẾ KHI ĐỢT PHÁT HÀNH CHÀO BÁN KHÔNG HẾT

Trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền dự kiến từ đợt phát hành, Công ty sẽ dùng nguồn tài trợ từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh thông qua hợp đồng số 16.2330076/2016-HĐTDDA/NHCT900-LHG ngày 15/8/2016 về việc Vietinbank nhận tài trợ dự án Khu Công Nghiệp Long Hậu 3.

IX. ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

1. Tổ chức phát hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Địa chỉ: Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
Điện thoại: (84-8) 3781 8929
Fax: (84-8) 3781 8940
Website: <http://www.longhau.com.vn>

2. Tổ chức kiểm toán.

CÔNG TY TNHH PricewaterHouseCoopers Việt Nam (PwC)

Địa chỉ: Lầu 8, toàn nhà Saigon Tower, số 29 Lê Duẩn, Quận 1, Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 38230796
Fax: (84-8) 3824 5250
Website: <https://www.pwc.com/>

3. Tổ chức tư vấn.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Trụ sở chính: Số 08 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3928 8080
Chi nhánh: Số 233 Đồng Khởi, Quận 1, Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 3914 6888
Website: www.bvsc.com.vn

4. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà BVSC đã thu thập được về LHC và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, BVSC có một số nhận định như sau:

Công ty có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Bên cạnh đó chiến lược đầu tư của Công ty trong việc tập trung vào ngành kinh doanh bất động sản công nghiệp rất phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của nền kinh tế, điều này sẽ tạo ra nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực tài chính, làm nền tảng cho Công ty đạt được những thành quả lớn hơn, đồng thời đủ khả năng để triển khai các kế hoạch phát triển đã được Đại hội cổ đông thông qua.

X. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
3. Bản sao hợp lệ BCTC kiểm toán công ty năm 2015, 2016, báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2017.
4. Danh mục các văn bản tài liệu khác có liên quan.

Long An, ngày 5 tháng 8 năm 2017

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**



**PHẠM XUÂN TRUNG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

NGUYỄN MẬU HOÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



**TRẦN HỒNG SƠN
KẾ TOÁN TRƯỞNG**

PHẠM THỊ NHƯ ANH

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH



VÕ HỮU TUẤN



B. PHỤ LỤC

- 1. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 1100727545

Đăng ký lần đầu: ngày 23 tháng 05 năm 2006

Đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 03 tháng 07 năm 2014

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG HAU CORPORATION
Tên công ty viết tắt: LHC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam

Điện thoại: (08) 37818929

Fax: (08) 37818940

Email: lhc@longhau.com.vn

Website: www.longhau.com.vn

3. Ngành, nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.	4290 (Chính)
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.	4663
3	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	7810
4	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	7830
5	Giáo dục mầm non	8510
6	Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật)	7310
7	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi.	4322
8	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại.	4719
9	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: Sản xuất nước tinh khiết đóng chai.	1104
10	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng.	6810
11	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Kinh doanh bán lẻ xăng dầu.	4730



STT	Tên ngành	Mã ngành
12	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng.	4312
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.	6820
14	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
15	Sửa chữa thiết bị điện	3314
16	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
17	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng	7110
18	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi	9511
19	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
20	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	6619
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
22	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu	8559
23	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp. Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Phân phối điện, khai thác và lọc nước, trồng hoa cây cảnh. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Trồng cây lâu năm. Kinh doanh dược phẩm. Sản giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo. Dịch vụ khám chữa bệnh (hình thức: Trạm y tế). Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý. Bán lẻ điện.	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

4. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 260.826.270.000 đồng

Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 26.082.627

5. Số cổ phần được quyền chào bán: 0

6. Vốn pháp định 6.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Sáu tỷ đồng

7. Danh sách cổ đông sáng lập



STT	Tên cổ đông	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Số giấy CMND (hoặc số chứng thực cá nhân hợp pháp khác) đối với cá nhân; MSDN đối với doanh nghiệp; Số Quyết định thành lập đối với tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN (ĐD: BÙI VĂN ANH)	Số 260 Trần Phú, Phường 08, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	11.855.409	118.554.090.000	45,45	0301052146	
			Cổ phần ưu đãi biểu quyết	0	118.554.090.000	45,45		
			Cổ phần ưu đãi cổ tức	0	118.554.090.000	45,45		
			Cổ phần ưu đãi hoàn lại	0	118.554.090.000	45,45		
			Các cổ phần ưu đãi khác	0	118.554.090.000	45,45		
			Tổng số	11.855.409	118.554.090.000	45,45		
2	CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT ÂU (ĐD: ĐOÀN HỒNG DŨNG)	Số 36 Trịnh Đình Thảo, Phường Hoà Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	3.302.014	33.020.140.000	12,66	4103002495	
			Cổ phần ưu đãi biểu quyết	0	33.020.140.000	12,66		
			Cổ phần ưu đãi cổ tức	0	33.020.140.000	12,66		
			Cổ phần ưu đãi hoàn lại	0	33.020.140.000	12,66		
			Các cổ phần ưu đãi khác	0	33.020.140.000	12,66		
			Tổng số	3.302.014	33.020.140.000	12,66		
3	Cổ đông khác	Việt Nam	Cổ phần phổ thông	10.925.204	109.252.040.000	41,89		
			Tổng số	10.925.204	109.252.040.000	41,89		

8. Người đại diện theo pháp luật của công ty

Chức danh: *Tổng giám đốc*

Họ và tên: **TRẦN HỒNG SƠN**

Giới tính: *Nam*

Sinh ngày: *10/09/1976*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy chứng thực cá nhân: *Giấy chứng minh nhân dân*

Số: *024268808*

Ngày cấp: *08/12/2010*

Nơi cấp: *Công an TP.HCM*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

513/6/2 Nguyễn Oanh, Phường 17, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại:

513/6/2 Nguyễn Oanh, Phường 17, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

9. Thông tin về chi nhánh

10. Thông tin về văn phòng đại diện

11. Thông tin về địa điểm kinh doanh

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực: *6671*
Quyển số: *01* TPIC/CS
Ngày: **01-08-2016**

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH
TỈNH LONG AN

Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước

Trần Thế Luân

Duy Thành



D. PHỤ LỤC

4. Báo cáo tài chính kiểm toán 2016

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



12/21/2016 10:00 AM

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh	Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15, gần nhất, ngày 3 tháng 7 năm 2014	
Hội đồng Quản trị	Ông Tê Trí Dũng Ông Nguyễn Việt Dũng Ông Trần Hồng Sơn Ông Nguyễn An Toàn Ông Trịnh Cường Bà Phạm Thị Như Anh Ông Lê Mạnh Thường Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Chủ tịch (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016) Chủ tịch (cho đến ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016)
Ban Kiểm soát	Bà Đoàn Thị Minh Trang Ông Lê Ngọc Hùng Ông Nguyễn Anh Huy Ông Nguyễn Nguyễn Khương Bà Trần Thanh Lan	Trưởng ban (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên (từ ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên (cho đến ngày 28 tháng 3 năm 2016) Thành viên (cho đến ngày 28 tháng 3 năm 2016)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Hồng Sơn Bà Phạm Thị Như Anh	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	
Kiểm toán viên	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giá định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 49. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 21 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 49.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 18 tháng 3 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Như một phần của cuộc kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, chúng tôi đã kiểm toán những điều chỉnh được mô tả trong Thuyết minh 40 được áp dụng để trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Theo ý kiến của chúng tôi, những điều chỉnh này là hợp lý và đã được áp dụng thích hợp. Ngoài việc kiểm tra những điều chỉnh này, chúng tôi không thực hiện kiểm toán, soát xét hay áp dụng bất kỳ thủ tục kiểm toán nào đối với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty và theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến hay một hình thức đảm bảo nào khác về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 xét trên phương diện tổng thể.

Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Mai Việt Hùng Trần
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2016-003-1
Chữ ký được ủy quyền

Lương Thị Ánh Tuyết
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2014-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5810
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2017

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		902.996.302.997	771.889.087.678
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	254.522.598.289	127.671.781.766
111	Tiền		46.862.970.955	23.981.520.319
112	Các khoản tương đương tiền		207.659.627.334	103.690.261.447
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		12.441.644.892	1.513.022.589
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	12.441.644.892	1.513.022.589
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		418.892.720.761	362.549.984.279
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	290.594.367.049	343.492.265.580
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	14.616.277.173	9.400.180.870
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	138.542.669.949	9.902.992.374
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(24.860.593.410)	(245.454.545)
140	Hàng tồn kho	9	216.299.299.908	277.287.468.266
141	Hàng tồn kho		216.299.299.908	277.287.468.266
150	Tài sản ngắn hạn khác		840.039.147	2.866.830.778
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		840.039.147	2.866.830.778
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		623.638.686.392	606.924.517.987
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.520.338.400	19.061.424.948
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	2.520.338.400	19.061.424.948
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8	5.000.000.000	5.000.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
220	Tài sản cố định		49.288.396.992	53.246.153.353
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	49.051.060.885	52.875.903.878
222	Nguyên giá		83.521.420.136	83.810.517.052
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.470.359.251)	(30.934.613.174)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	237.336.107	370.249.475
228	Nguyên giá		1.313.589.480	1.313.589.480
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.076.253.373)	(943.340.005)
230	Bất động sản đầu tư	11	293.609.735.474	297.102.407.410
231	Nguyên giá		403.915.333.289	385.707.683.756
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(110.305.597.815)	(88.605.276.346)
240	Tài sản dở dang dài hạn		51.028.947.820	49.979.901.622
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	51.028.947.820	49.979.901.622
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	225.158.000.000	185.127.000.000
252	Đầu tư vào các công ty liên kết		145.528.000.000	104.672.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		106.305.000.000	107.130.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.675.000.000)	(26.675.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		2.033.267.706	2.407.630.654
261	Chi phí trả trước dài hạn		2.033.267.706	2.407.630.654
270	TỔNG TÀI SẢN		1.526.634.989.389	1.378.813.605.665


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.


CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
300	NỢ PHẢI TRẢ		856.492.241.015	828.525.524.269
310	Nợ ngắn hạn		541.824.588.882	576.331.192.544
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	11.312.303.719	10.827.004.239
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	76.827.069.658	23.125.307.159
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	15	9.039.816.091	6.869.920.936
314	Phải trả người lao động		5.268.223.178	4.825.823.678
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	364.133.072.267	402.216.248.291
319	Phải trả ngắn hạn khác	17(a)	47.277.232.987	35.992.237.747
320	Vay ngắn hạn	18	21.600.000.000	87.030.452.985
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.366.870.982	5.444.197.509
330	Nợ dài hạn		314.667.652.133	252.194.331.725
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		881.702.129	1.118.290.136
337	Phải trả dài hạn khác	17(b)	54.857.357.688	25.513.981.547
338	Vay dài hạn	18	49.540.000.000	48.140.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	19	209.388.592.316	177.422.060.042
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		670.142.748.374	550.288.081.396
410	Vốn chủ sở hữu		670.142.748.374	550.288.081.396
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	260.826.270.000	260.826.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	21	260.826.270.000	260.826.270.000
415	Cổ phiếu quỹ	21	(721.980.000)	(721.980.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	21	79.295.744.256	79.295.744.256
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	21	330.742.714.118	210.888.047.140
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		165.260.772.335	141.291.928.143
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		165.481.941.783	69.596.118.997
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.526.634.989.389	1.378.813.605.665


Nguyễn Tấn Phong
Người lập


Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 21 tháng 3 năm 2017


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.


CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 02 – DN

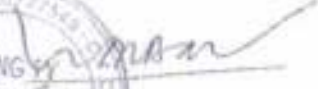
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	609.127.449.863	298.476.042.069
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(128.902.352.885)	(66.248.220.352)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	480.225.096.978	232.227.821.717
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(206.873.788.651)	(131.853.720.697)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	273.351.308.327	100.374.101.020
21	Doanh thu hoạt động tài chính	18.982.459.848	6.757.021.543
22	Chi phí tài chính	(8.875.296.679)	(21.515.030.136)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(7.575.744.478)	(17.001.982.989)
25	Chi phí bán hàng	(15.167.084.128)	(8.312.993.046)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(73.790.610.459)	(43.712.935.690)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	194.500.776.909	33.590.163.691
31	Thu nhập khác	5.373.948.213	1.709.152.615
32	Chi phí khác	(2.426.251.065)	(1.183.343.576)
40	Lợi nhuận khác	2.947.697.148	525.809.039
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	197.448.474.057	34.115.972.730
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(1.694.608.107)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(31.966.532.274)	37.174.754.374
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	165.481.941.783	69.596.118.997
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.362	2.430
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.362	2.430


Nguyễn Tân Phong
Người lập


Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 21 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 03 – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	197.448.474.057	34.115.972.730
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	26.723.875.966	27.185.099.818
03	Các khoản dự phòng	24.615.138.865	7.182.062.234
04	(Lãi)/mổ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(169.461.128)	396.942.964
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(18.361.597.962)	(5.913.018.128)
06	Chi phí lãi vay	7.575.744.478	17.001.982.989
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	237.832.174.276	79.969.042.607
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(64.419.273.939)	70.936.846.793
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	60.968.166.358	(5.138.961.217)
11	Tăng các khoản phải trả	48.243.532.186	22.861.629.144
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	2.401.154.579	(854.459.071)
14	Tiền lãi vay đã trả	(7.740.137.393)	(17.121.269.314)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(5.478.323.414)	(4.780.954.429)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	271.827.294.653	151.871.854.513
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(10.677.902.008)	(3.364.669.064)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	1.518.500.000	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(10.928.622.303)	165.351.553
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(125.528.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	96.375.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	7.259.639.835	9.588.018.128
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(41.991.384.476)	6.388.670.617
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	23.000.000.000	16.840.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(87.030.452.965)	(119.672.514.809)
35	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(39.221.382.200)	(46.719.847.500)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(103.251.835.165)	(149.752.362.309)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	126.594.074.992	8.508.162.821
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	127.671.781.766	118.885.441.745
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	256.741.531	358.177.200
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	254.522.598.289	127.671.781.766

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 34.

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được điều chỉnh nhiều lần và gần nhất là lần thay đổi thứ mười lăm, ngày 3 tháng 7 năm 2014.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu ("KCN Long Hậu 1") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT 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 ("KCN 2" hay "KCN Long Hậu Mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT 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 1 ("Khu lưu trú"). GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư ("Khu dân cư") tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được GCNĐT số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 ("KCN Long Hậu 3") tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LHG theo Quyết định số 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng; cung cấp dịch vụ tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; cung ứng và quản lý lao động; giáo dục mầm non, quảng cáo; xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; kinh doanh bán lẻ xăng dầu; san lấp mặt bằng; môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp; hoạt động tư vấn đầu tư; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; kho bãi và lưu trữ hàng hóa; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; đầu tư xây dựng, kinh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông; trang trí nội thất và ngoại thất; xử lý chất thải công nghiệp và vệ sinh công nghiệp; dịch vụ khám chữa bệnh; dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 112 nhân viên (2015: 106 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Các báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên các báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam ("VND" hay "Đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi.

(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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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 giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, 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.

Giá thành của hàng tồn kho được 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.

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 của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phân ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định. Các chi phí 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 9 năm
Quyền sử dụng đất (*)	10 năm
Phần mềm máy tính, bản quyền	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)**

- (*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy Ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An cấp ngày 2 tháng 2 năm 2005, Công ty được cấp quyền sử dụng đất trong vòng 49 năm.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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 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

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trữ	25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được xây dựng/sản xuất và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2.19 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

11/11/2011

Handwritten notes and stamps on the right margin.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chủ yếu đến từ KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (ii) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (iv) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Trong năm 2015, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng theo hướng dẫn của Công văn số 3286/BTC ("Công văn 3286") ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu dụng của tài sản và đáp ứng đồng thời các điều kiện (i), (iii), và (iv) nêu trên thì doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo số tiền thực thu.

(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư

Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền khu dân cư phải đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Đất nền đã hoàn thành toàn bộ và giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền như người sở hữu đất nền hoặc quyền kiểm soát đất nền;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán đất nền; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền.

(b) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn vào các công ty liên kết, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí môi giới, quảng cáo sản phẩm, và hoa hồng bán hàng.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, nhưng cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh/ khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2016 VND	2015 VND
Tiền gửi ngân hàng	46.862.970.955	23.981.520.319
Các khoản tương đương tiền	207.659.627.334	103.690.261.447
	<u>254.522.598.289</u>	<u>127.671.781.766</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền và và hưởng lãi suất bình quân từ 4% đến 6%/năm (2015: 4% đến 6%/năm).

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2016		2015	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	12.441.644.892	12.441.644.892	1.513.022.589	1.513.022.589

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, có kỳ hạn còn lại lớn hơn ba tháng và dưới một năm tại ngày của bảng cân đối kế toán, và hưởng lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 5,9%/năm (2015: 5,3%/năm đến 5,5%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	2016				2015			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (i)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000	125.528.000.000	104.672.000.000	(20.000.000.000)	84.672.000.000	84.672.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii)	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000	99.630.000.000	107.130.000.000	(6.675.000.000)	100.455.000.000	100.455.000.000
	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>	<u>225.158.000.000</u>	<u>211.802.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>185.127.000.000</u>	<u>185.127.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	2016				2015						
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị trường VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị trường VND	Dự phòng VND			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Xây dựng	Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An	-	-	-	-	-	-	-	48	84.672.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chi Minh	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	-	-	-	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chi Minh (**)	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	121 Đường Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chi Minh	34	125.528.000.000	(*)	-	-	-	-	-	-	-	-
				<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>					<u>104.672.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>



Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 1/2016-HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (**) Theo Hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 4 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 (năm) năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu (Thuyết minh 17(a)).

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác	2016				2015			
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Tân công ty								
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước (*)	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấp Quang và Phụ kiện Việt Đức (*)	13	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-	13	7.500.000.000	(6.675.000.000)	-
		106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000		107.130.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Beton 6	81.572.626.396	96.760.454.035
Công ty Cổ phần Thái Sơn	37.368.236.327	37.368.236.327
Khác	171.645.229.326	209.354.845.218
	<u>290.586.092.049</u>	<u>343.483.535.580</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	8.275.000	8.730.000
	<u>290.594.367.049</u>	<u>343.492.265.580</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 213.398.678.441 Đồng và 233.753.698.349 Đồng như trình bày tại Thuyết minh 8.

Công ty đã thế chấp một số khoản phải thu để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh 18).

(b) Dài hạn

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Giấy Viễn Thịnh	2.520.338.400	13.520.338.400
Khác	-	5.541.086.548
	<u>2.520.338.400</u>	<u>19.061.424.948</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Trung tâm Dịch vụ Bán đầu giá An Giang	6.841.900.000	-
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	-	4.024.200.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc	2.920.058.552	2.752.651.702
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long	1.693.096.747	-
Khác	3.161.221.874	2.623.329.168
	<u>14.616.277.173</u>	<u>9.400.180.870</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2016		2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tiền đến bù, giải tỏa (*)	126.888.518.180	-	8.921.214.545	-
Tạm ứng nhân viên	2.288.994.257	-	522.145.769	-
Khác	9.365.157.512	(245.454.545)	459.632.060	(245.454.545)
	<u>138.542.669.949</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>9.902.992.374</u>	<u>(245.454.545)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền đến bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quý đất tại Huyện Cần Giuộc với số tiền là 72.140.626.971 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 54.747.891.209 Đồng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3, một dự án mà Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đang đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng như trình bày tại Thuyết minh 8.

10727
WG
PH
LG H
ĐC 3

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	2016				2015			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
(a) Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán – Nợ gốc								
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng								
Công ty Cổ phần Beton B	67.234.655.998	67.234.655.998	-	Trên 3 năm	79.126.981.817	79.126.981.817	-	Trên 2 năm
Công ty Cổ phần Thái Sơn	36.870.990.719	36.870.990.719	-	Trên 3 năm	36.870.990.719	36.870.990.719	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Một Thành viên Vina Pride Seafoods	35.661.550.080	35.661.550.080	-	Trên 1 năm	35.661.550.080	35.661.550.080	-	Trên 6 tháng
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Investco	30.614.374.036	30.614.374.036	-	Trên 2 năm Từ 6 tháng	30.614.374.036	30.614.374.036	-	Trên 1 năm Từ 6 tháng
Khác	43.017.107.808	43.017.107.808	-	đến 3 năm	51.479.801.697	51.479.801.697	-	đến 2 năm
	<u>213.398.678.441</u>	<u>213.398.678.441</u>	<u>-</u>		<u>233.753.698.349</u>	<u>233.753.698.349</u>	<u>-</u>	
(ii) Phải thu về cho vay dài hạn								
Công ty Cổ phần Igreen	5.000.000.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	Trên 3 năm	5.000.000.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	Trên 3 năm
	<u>218.398.678.441</u>	<u>218.398.678.441</u>	<u>(5.000.000.000)</u>		<u>238.753.698.349</u>	<u>238.753.698.349</u>	<u>(5.000.000.000)</u>	

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể tìm được khách hàng thuê mới trong tương lai để thay thế cho các khách hàng trên nên Công ty không trích lập dự phòng cho các khoản nợ gốc này.



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN (tiếp theo)

	2016				2015			
	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
(b) Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thành toán – Lãi trả chậm								
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng								
Công ty Cổ phần Beton 6	17.633.472.218	-	(17.633.472.218)	Trên 3 năm	17.633.472.218	-	-	Trên 2 năm
Công ty Cổ phần Thái Sơn	3.105.069.107	-	(3.105.069.107)	Trên 3 năm	3.105.069.107	-	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Cầu Trục và Thiết bị MR	484.093.224	-	(484.093.224)	Trên 3 năm	484.093.224	-	-	Trên 2 năm
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Elinic	3.382.504.316	-	(3.382.504.316)	Trên 3 năm	3.382.504.316	-	-	Trên 3 năm
	<u>24.615.138.865</u>	<u>-</u>	<u>(24.615.138.865)</u>		<u>24.615.138.865</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
(ii) Phải thu về cho vay dài hạn								
Công ty Cổ phần Igreen	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm
	<u>24.860.593.410</u>	<u>-</u>	<u>(24.860.593.410)</u>		<u>24.860.593.428</u>	<u>-</u>	<u>(245.454.545)</u>	

9 HÀNG TỒN KHO

	2016		2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí phát triển Khu Công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư (*)	204.647.551.697	-	268.443.013.066	-
Thành phẩm	11.411.704.140	-	8.700.159.419	-
Nguyên liệu, vật liệu	240.044.071	-	144.295.781	-
	<u>216.299.299.908</u>	-	<u>277.287.468.266</u>	-

(*) 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 của các dự án sau:

	2016 VND	2015 VND
KCN Long Hậu 1	41.310.912.895	51.242.052.628
KCN Long Hậu Mở rộng (*)	69.260.590.585	122.955.404.336
KCN Long Hậu 3	28.482.820.273	26.227.144.772
Khu chuyên gia chuyển đổi thuộc Khu dân cư	25.540.807.177	25.473.427.255
Khu dân cư	40.052.420.767	42.544.984.075
	<u>204.647.551.697</u>	<u>268.443.013.066</u>

(*) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản từ dự án KCN Long Hậu Mở rộng để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại ngân hàng (Thuyết minh 18).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	61.292.492.253	5.656.553.036	14.015.428.618	843.617.929	1.700.425.016	83.810.517.052
Mua trong năm	593.041.668	399.312.996	1.300.000.000	-	-	2.292.354.554
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở đang (Thuyết minh 12)	-	-	-	67.985.455	-	67.985.455
Thanh lý, nhượng bán	(127.007.273)	-	(2.471.257.000)	(51.162.652)	-	(2.649.436.925)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	61.758.526.548	6.357.866.022	12.844.161.618	860.440.732	1.700.425.016	83.521.420.136
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	16.324.769.745	3.652.360.324	9.644.279.937	813.892.384	499.310.724	30.934.613.174
Khấu hao trong năm	2.844.229.804	680.924.331	1.116.341.519	6.227.615	242.917.860	4.890.841.129
Thanh lý, nhượng bán	(127.007.273)	-	(1.176.725.127)	(51.162.652)	-	(1.354.895.052)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	19.041.992.276	4.333.284.655	9.583.896.369	769.957.347	742.226.584	34.470.359.251
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	44.967.722.508	2.306.192.712	4.371.148.681	29.725.545	1.201.114.292	52.875.903.378
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	42.716.534.272	2.024.581.367	3.280.285.429	91.483.385	958.196.432	49.051.060.885

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 16.680.080.851 Đồng (2015: 9.823.918.001 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 25.549.360.995 Đồng (2015: 26.515.597.261 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty (Thuyết minh 18).

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính, bản quyền VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	237.800.000	893.971.298	181.818.182	1.313.589.480
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	154.569.988	748.365.971	40.404.048	943.340.005
Khấu hao trong năm	23.780.004	88.931.340	20.202.024	132.913.368
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	178.349.990	837.297.311	60.606.072	1.076.253.373
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	83.230.014	145.605.327	141.414.134	370.249.475
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	59.450.010	56.673.987	121.212.110	237.336.107

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng 546.981.298 Đồng (2015: 546.981.298 Đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trữ VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	194.874.233.629	190.833.450.127	385.707.683.756
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 12)	18.207.649.533	-	18.207.649.533
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	213.081.883.162	190.833.450.127	403.915.333.289
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	54.749.607.056	33.855.689.290	88.605.276.346
Khấu hao trong năm	14.046.915.389	7.653.406.080	21.700.321.469
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	68.796.522.445	41.509.075.370	110.305.597.815
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	140.124.626.573	156.977.760.837	297.102.407.410
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	144.285.360.717	149.324.374.757	293.609.735.474

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 168.540.812.010 Đồng (2015: 165.093.468.036 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty (Thuyết minh 18).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Trong năm 2016, doanh thu phát sinh từ bất động sản là 59.669.013.531 Đồng (2015: 55.800.041.785 Đồng).

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 2016. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng 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 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2016 VND	2015 VND
Những công trình lớn:		
Dự án nhà máy nước	42.484.150.765	42.484.150.765
Hệ thống cấp nước	7.545.515.419	7.316.205.402
Khác	999.281.636	179.545.455
	<u>51.028.947.820</u>	<u>49.979.901.622</u>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	49.979.901.622	50.507.542.329
Mua mới	19.324.681.186	2.849.270.064
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a))	(67.985.455)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 11)	(18.207.649.533)	(1.419.741.648)
Chuyển sang chi phí trả trước	-	(799.579.123)
Giảm khác	-	(1.157.590.000)
Số dư cuối năm	<u>51.028.947.820</u>	<u>49.979.901.622</u>

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Việt Long	6.403.421.452	6.304.570.953
Khác	3.073.857.192	2.685.391.211
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.835.025.075	1.837.042.075
	<u>11.312.303.719</u>	<u>10.827.004.239</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 - DN

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Hoàng Sơn Fly Ash and Cement	21.816.655.630	-
Công ty TNHH Một Thành viên Choung Hwa Vina	10.097.233.200	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm GN	8.499.940.085	-
Công ty TNHH Một Thành viên Kaise Việt Nam	-	7.862.400.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phân bón Bình Điền II	-	5.430.456.818
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thương mại Ứng Thành	-	5.197.584.866
Khác	36.413.240.743	4.634.865.475
	<u>76.827.069.658</u>	<u>23.125.307.159</u>

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	2016 VND	2015 VND
Thuế GTGT	6.622.227.451	5.160.378.909
Thuế thu nhập cá nhân	196.579.687	129.617.435
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	1.520.393.691	1.520.393.691
Khác	700.615.262	59.530.901
	<u>9.039.816.091</u>	<u>6.869.920.936</u>

1/1 2016/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1. 2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ với thuế GTGT đầu vào VND	Tại ngày 31.12. 2016 VND
Thuế GTGT	5.160.376.909	67.276.247.966	(44.708.415.795)	(21.105.983.659)	6.622.227.451
Thuế thu nhập cá nhân	129.617.435	3.236.054.019	(3.169.091.767)	-	196.579.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	1.520.393.691	-	-	-	1.520.393.691
Tiền thuế đất	59.530.901	73.342.625.000	(73.342.625.000)	-	-
Thuế khác	-	1.584.958.806	(943.874.445)	-	700.615.262
	<u>6.869.920.936</u>	<u>145.439.885.821</u>	<u>(122.164.007.007)</u>	<u>(21.105.983.659)</u>	<u>9.039.816.091</u>

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu Mở rộng	181.457.516.911	169.206.791.599
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư	20.724.943.045	20.984.795.567
Tiền thuê đất (*)	145.435.624.614	201.105.418.490
Khác	16.514.987.697	10.919.242.635
	<u>364.133.072.267</u>	<u>402.216.248.291</u>

(*) Đây là tiền thuê đất ước tính phải nộp của các Hợp đồng thuê lại đất KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2 cho Cơ quan nhà nước, chủ yếu phát sinh từ doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp đã ghi nhận doanh thu một lần từ trước năm 2014 mà Công ty đã trình bày điều chỉnh lại báo cáo tài chính tại Thuyết minh 40.

17 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2016 VND	2015 VND
Tiền đền bù đất phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	8.994.165.073	8.994.165.073
Đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	17.015.985.707	20.279.383.631
Tiền đặt cọc ngắn hạn đã nhận	11.735.226.553	2.316.511.993
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 22)	927.637.900	1.133.376.600
Khác	8.604.217.754	3.288.800.450
	<u>47.277.232.987</u>	<u>35.992.237.747</u>

(b) Dài hạn

	2016 VND	2015 VND
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	32.022.857.688	23.622.732.174
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	-
Khác	-	1.891.249.373
	<u>54.857.357.688</u>	<u>25.513.981.547</u>

17 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

- (*) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với nhân để mua 9.656.000 cổ phần, tương đương 34% vốn điều lệ của Sapulico. Theo đó, Công ty góp 102.693.500.000 Đồng, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 Đồng tương ứng 1.756.500 cổ phần. Đồng thời, Công ty thay mặt cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên.

Toàn bộ số cổ phần hợp tác đầu tư nói trên hạn chế chuyển nhượng trong vòng 5 năm như được trình bày tại Thuyết minh 4(b). Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thời gian hạn chế chuyển nhượng, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu 1.756.500 cổ phần cho cá nhân nói trên.

18 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Vay dài hạn đến hạn trả	87.030.452.985	20.600.000.000	(86.030.452.985)	21.600.000.000
Vay dài hạn	48.140.000.000	23.000.000.000	(21.600.000.000)	49.540.000.000
	<u>135.170.452.985</u>	<u>43.600.000.000</u>	<u>(107.630.452.985)</u>	<u>71.140.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, khu điều hành và khu lưu trú. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày đến hạn	Lãi suất/năm	Tại sản thế chấp	2016 VND	2015 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Ngày 29 tháng 7 năm 2016	10,4%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án KCN Long Hậu Mở rộng	-	20.381.452.985
	Ngày 15 tháng 12 năm 2016	10%	Các khoản phải thu, cổ phiếu và quyền sở hữu công trình nhà điều hành	-	31.700.000.000
	Ngày 15 tháng 12 năm 2019	6,9%, lãi suất huy động tiền gửi có hạn cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biến 3,5%	Quyền sử dụng Khu nhà xưởng lô B mở rộng, quyền sử dụng đất	12.640.000.000	18.640.000.000
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Long An	Ngày 20 tháng 11 năm 2016	8,9%	Dự án Khu lưu trú thuộc KCN Long Hậu Mở rộng	-	15.949.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	Ngày 5 tháng 5 năm 2019	10%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay	-	50.500.000.000
Quý bảo vệ Môi trường Việt Nam	Ngày 15 tháng 3 năm 2023	3,6%	Khoản vay được đảm bảo bằng thu bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	14.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 8 tháng 11 năm 2023	7,5% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó công với lãi suất biến 2,5%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô S (STD&S11) thuộc KCN Long Hậu	9.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 5 tháng 5 năm 2019	8%, cộng với lãi suất biến 2,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	36.600.000.000	-
				71.140.000.000	135.170.452.985

LONG HẬU



19 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Chi tiết của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	205.747.918.478	173.510.127.068
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	3.640.673.838	3.912.032.974
	<u>209.388.592.316</u>	<u>177.422.060.042</u>
	2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
Các khoản chênh lệch tạm thời (*)	<u>209.388.592.316</u>	<u>177.422.060.042</u>

(*) Các khoản chênh lệch tạm thời chủ yếu là thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê đất nền.

Biến động của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	2016 VND	2015 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 40)
Số dư đầu năm	177.422.060.042	214.596.814.416
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	31.966.532.274	(37.174.754.374)
Số dư cuối năm	<u>209.388.592.316</u>	<u>177.422.060.042</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2016 là 20% (2015: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

19 THUÊ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trước năm 2016 VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trong năm 2016 VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2009	Đã quyết toán	4.815.611.968	4.815.611.968	-	-
2010	Đã quyết toán	21.314.848.162	21.314.848.162	-	-
2011	Đã quyết toán	23.422.966.533	23.422.966.533	-	-
2012	Đã quyết toán	8.264.994.215	-	8.264.994.215	-
2013	Đã quyết toán	22.250.927.637	-	22.250.927.637	-
2014	Đã quyết toán	45.891.830.000	-	39.847.062.364	6.044.767.636
2015	Đã quyết toán	-	-	-	-

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên.

20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2016		2015	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	26.082.627	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.082.627	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(72.198)	-	(72.198)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.010.429	-	26.010.429	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2016		2015	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	13.015.229	49,9	11.855.409	45
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Việt	1.380.706	5	2.130.951	8
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Miền Trung	1.300.000	5	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Vận tải Minh Phúc	5	0	1.356.297	5
Khác	10.386.687	40,1	10.739.971	42
	<u>26.082.627</u>	<u>100</u>	<u>26.082.627</u>	<u>100</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu (theo đơn vị 1.000)	Cổ phiếu thường VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	26.082.627	260.826.270.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	26.082.627	260.826.270.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>26.082.627</u>	<u>260.826.270.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

21 TÍNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại – Thuyết minh 40) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 (Trình bày lại – Thuyết minh 40) Lợi nhuận trong năm Chia có tức (Thuyết minh 22) Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	260.826.270.000 - -	(721.980.000) - -	79.295.744.256 - -	165.749.965.540 69.596.118.997 (20.808.343.200)	505.150.019.796 69.596.118.997 (20.808.343.200)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại – Thuyết minh 40) Lợi nhuận trong năm Chia có tức (Thuyết minh 22) Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	260.826.270.000 - -	(721.980.000) - -	79.295.744.256 - -	210.888.047.140 165.481.941.783 (39.015.643.500)	550.288.081.396 165.481.941.783 (39.015.643.500)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	260.826.270.000	(721.980.000)	79.295.744.256	330.742.714.118	670.142.748.374
				(3.479.805.950) (3.131.825.355)	(3.479.805.950) (3.131.825.355)

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

22 CỐ TỨC

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	1.133.376.600	27.044.880.900
Cố tức phải trả trong năm (Thuyết minh 21)	39.015.643.500	20.808.343.200
Cố tức đã chi trả bằng tiền	(39.221.382.200)	(46.719.847.500)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 17(a))	<u>927.637.900</u>	<u>1.133.376.600</u>

23 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2016	2015
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	165.481.941.783	69.596.118.997
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	(6.400.996.887)
	<u>165.481.941.783</u>	<u>63.195.122.110</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>26.010.429</u>	<u>26.010.429</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>6.362</u>	<u>2.430</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính 2015 được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/2016/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2016.

Trong năm 2016, Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 do kế hoạch phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2016 chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2015 đã được tính lại theo Thông tư 200/2014/TT-BTC như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	69.596.118.997	(6.400.996.887)	63.195.122.110
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>26.010.429</u>	-	<u>26.010.429</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>2.676</u>	<u>(246)</u>	<u>2.430</u>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 851.173,57 Đô la Mỹ (2015: 515.783,25 Đô la Mỹ).

25 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2016 VND	2015 VND
Doanh thu gộp		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	481.521.553.888	184.798.314.156
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	61.791.996.172	55.800.041.785
Doanh thu bán đất nền Khu dân cư Khác	7.577.992.151	11.613.528.625
	58.235.907.652	46.264.157.503
	<u>609.127.449.863</u>	<u>298.476.042.069</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(721.923.421)	-
Hàng bán bị trả lại	(128.180.429.464)	(66.248.220.352)
	<u>(128.902.352.885)</u>	<u>(66.248.220.352)</u>
Doanh thu thuần	<u>480.225.096.978</u>	<u>232.227.821.717</u>

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.19.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 363.296.177.945 Đồng và 149.750.915.705 Đồng (2015: 105.941.386.222 Đồng và 64.767.028.956).

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	114.466.365.196	63.390.393.053
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	31.267.146.317	30.464.610.756
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư Khác	3.273.570.200	6.658.971.343
	57.866.706.938	31.339.745.545
	<u>206.873.788.651</u>	<u>131.853.720.697</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi	7.124.117.261	2.238.018.128
Lãi từ thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	10.888.819.444	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	3.675.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	69.439.235	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	169.461.128	-
Khác	730.622.780	844.003.415
	<u>18.982.459.848</u>	<u>6.757.021.543</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền vay	7.575.744.478	17.001.982.989
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư và tổn thất đầu tư	-	1.936.607.689
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	894.784.997	640.075.570
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	396.942.964
Khác	404.767.204	1.539.420.924
	<u>8.875.296.679</u>	<u>21.515.030.136</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016 VND	2015 VND
Chi phí môi giới	11.601.258.141	4.760.808.714
Chi phí quảng cáo	3.250.044.392	2.092.878.077
Khác	315.781.595	1.459.306.255
	<u>15.167.084.128</u>	<u>8.312.993.046</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân công	29.744.132.346	24.603.844.877
Chi phí khấu hao	3.119.946.066	4.089.580.502
Chi phí dự phòng	24.615.138.865	5.245.454.545
Khác	16.311.393.182	9.774.055.766
	<u>73.790.610.459</u>	<u>43.712.935.690</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2016 VND	2015 VND
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	1.094.850.536	287.332.954
Thu nhập từ giới thiệu thông tin bán hàng	1.888.152.645	864.005.917
Lợi nhuận từ thanh lý tài sản cố định	223.958.127	-
Khác	2.166.986.905	557.813.744
	<u>5.373.948.213</u>	<u>1.709.152.615</u>
Chi phí khác		
Chi phí giới thiệu thông tin bán hàng	(1.059.703.667)	(518.403.551)
Khác	(1.366.547.398)	(664.940.025)
	<u>(2.426.251.065)</u>	<u>(1.183.343.576)</u>
	<u>2.947.697.148</u>	<u>525.809.039</u>

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	664.873.671	566.781.702
Chi phí nhân công	37.039.350.820	30.769.159.345
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	26.723.875.966	27.185.099.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.278.968.967	162.558.015.177
Các chi phí khác bằng tiền	37.793.134.0128	40.397.190.749
Chi phí dự phòng	24.615.138.865	5.245.454.545
	<u>309.115.342.301</u>	<u>266.721.701.336</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 ngày 1 tháng 12 năm 2006 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, Khu Công nghiệp Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN") như sau:

- (i) 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (từ năm 2007);
- (ii) Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp tròn 9 năm tiếp theo.

Đối với các lĩnh vực kinh doanh khác thuộc Khu Công nghiệp Long Hậu 1 này, 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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo mức thuế suất phổ thông cho các dự án khác.

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông như sau:

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	197.448.474.057	34.115.972.730
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	39.489.694.811	7.505.514.001
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(808.500.000)
Chi phí không được khấu trừ	7.909.041.801	1.455.081.427
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(7.250.240.291)	-
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	(2.126.782.493)	(42.360.680.273)
Thuế được miễn giảm	(6.055.181.554)	(1.271.561.421)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>31.966.532.274</u>	<u>(35.480.146.267)</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	1.694.608.107
Thuế TNDN - hoãn lại (**) (Thuyết minh 19)	31.966.532.274	(37.174.754.374)
	<u>31.966.532.274</u>	<u>(35.480.146.267)</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm từ các khoản chênh lệch tạm thời do ảnh hưởng của lợi nhuận gộp đã ghi nhận nhưng chịu thuế theo thời gian còn lại của đất cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

34 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ ("BCLCTT")

(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2016 VND	2015 VND
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	<u>10.677.902.008</u>	<u>3.364.699.064</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2016 VND	2015 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>23.000.000.000</u>	<u>16.640.000.000</u>

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	2016 VND	2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>87.030.452.985</u>	<u>119.672.514.809</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cổ đông lớn nhất của Công ty là Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận, sở hữu 49,9% vốn cổ phần của Công ty.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

1) Tiền lãi hợp tác đầu tư

	2016 VND	2015 VND
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>-</u>	<u>1.539.420.924</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2016 VND	2015 VND
<i>iii) Bán nước sạch</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	9.341.820
<i>iv) Cổ tức được chia</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	7.350.000.000
<i>v) Cung cấp dịch vụ khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	864.005.917
<i>vi) Đầu tư vào công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Một Thành viên Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	125.528.000.000	-
<i>vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Ban Tổng Giám đốc	4.756.063.580	3.247.887.989
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	2.806.569.649	998.652.227
	<u>7.562.633.229</u>	<u>4.246.540.196</u>

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2016 VND	2015 VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5(a))		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	8.275.000	8.730.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Igreen	245.454.545	245.454.545

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2016 VND	2015 VND
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Igreen	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	-	2.017.000
	<u>1.835.025.075</u>	<u>1.837.042.075</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 17)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	8.994.165.073	8.994.165.073

36 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	2016 VND	2015 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	21.268.074.338	22.803.800.000
Giải phóng mặt bằng	-	3.963.010.100
	<u>21.268.074.338</u>	<u>26.766.810.100</u>

37 CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

Công ty ký hợp đồng các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà nước cho từ năm 2008 đến năm 2059. Diện tích khu đất thuê là 245,5 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh 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 tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và lý sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

39 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo Nghị Quyết 05/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 1 tháng 3 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án đăng ký phát hành 23.929.595 cổ phiếu (trong đó, 1.300.521 cổ phiếu theo Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chương trình ESOP") và 22.629.074 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) để tăng vốn điều lệ từ 260.826.270.000 Đồng lên 500.122.220.000 Đồng.

40 TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC

Trước năm 2014, Công ty áp dụng Luật Đất đai số 13/2009/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 để thực hiện việc thuê đất và cho thuê lại đất. Theo đó, Công ty cho thuê lại đất và ghi nhận một lần doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ở KCN Long Hậu 1 và Long Hậu 2. Tuy nhiên, giá vốn được ghi nhận theo giá dự toán chưa bao gồm tiền thuê đất phải nộp tương ứng với doanh thu trên.

Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung, việc ghi nhận doanh thu và chi phí phải phù hợp với nhau. Khi ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Như vậy, việc ghi nhận giá vốn cho giai đoạn trước năm 2014 chưa bao gồm tiền thuê đất là không phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 ngày 1 tháng 7 năm 2014 do Quốc hội ban hành, Công ty có nghĩa vụ nộp chi phí thuê đất cho Nhà nước một lần cho cả thời gian thuê của toàn bộ doanh thu cho thuê đất đã đề cập ở trên. Số tiền thuê đất này sẽ được tính theo đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành.

Công ty đã thực hiện ghi nhận tiền thuê đất phải nộp bổ sung vào giá vốn đã ghi nhận doanh thu trước năm 2014 và trình bày lại một số khoản mục trên các báo cáo tài chính cho các năm.


Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày năm nay.


40 TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC

Ảnh hưởng của bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Mã số	Khoản mục	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
		Theo báo cáo trước đây VND	Trình bày lại VND	Số liệu trình bày lại VND
300	NỢ PHẢI TRẢ	694.807.351.675	133.718.172.594	828.525.524.269
310	Nợ ngắn hạn	411.931.907.004	164.399.285.540	576.331.192.544
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	237.816.962.751	164.399.285.540	402.216.248.291
330	Nợ dài hạn	282.875.444.671	(30.681.112.946)	252.194.331.725
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	208.103.172.988	(30.681.112.946)	177.422.060.042
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	684.006.253.990	(133.718.172.594)	550.288.081.396
410	Vốn chủ sở hữu	684.006.253.990	(133.718.172.594)	550.288.081.396
421	LNST chưa phân phối	344.606.219.734	(133.718.172.594)	210.888.047.140
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	275.010.100.737	(133.718.172.594)	141.291.928.143


Nguyễn Tân Phong
Người lập


Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng


Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 21 tháng 3 năm 2017

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
SỐ CHỨNG THỰC 5967 QUYẾN SỐ 02 SCT/BS

10-04-2017

CHỦ TỊCH HĐQT XÃ LONG THỜI



Nguyễn Thanh Phong

D. PHỤ LỤC

**5. Báo cáo soát xét cho báo cáo tài
chính 6 tháng kết thúc vào ngày
30/6/2017**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2017**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh gần nhất lần thứ 15, ngày 3 tháng 7 năm 2014

Hội đồng Quản trị	Ông Tề Trí Dũng	Chủ tịch (đến ngày 31 tháng 3 năm 2017)
	Ông Phạm Xuân Trung	Chủ tịch (từ ngày 31 tháng 3 năm 2017)
	Ông Phùng Đức Trí	Phó Chủ tịch
	Ông Lê Mạnh Thường	Phó Chủ tịch
	Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên
	Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên
Bà Đoàn Thị Minh Trang	Thành viên	
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Trưởng ban
	Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên
	Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
	Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	
Kiểm toán viên	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CỦA CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 52. Báo cáo tài chính giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 3 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2017, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 3 tháng 8 năm 2017. Báo cáo tài chính giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 52.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ 6 tháng kết thúc tại 30 tháng 6 năm 2016 được soát xét bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo soát xét của họ phát hành tại ngày 12 tháng 8 năm 2016 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Richard Peters

Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0561-2013-006-1

Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM6344

TP. Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 8 năm 2017

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính giữa niên độ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		911.039.346.498	902.996.302.997
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	124.357.344.063	254.522.598.289
111	Tiền		34.607.295.160	46.862.970.955
112	Các khoản tương đương tiền		89.750.048.903	207.659.627.334
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		162.270.864.888	12.441.644.892
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	162.270.864.888	12.441.644.892
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		404.385.334.074	418.892.720.761
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	169.416.575.927	290.594.367.049
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.340.979.026	14.616.277.173
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	226.472.395.997	138.542.669.949
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(3.844.616.876)	(24.860.593.410)
140	Hàng tồn kho	9	219.158.266.242	216.299.299.908
141	Hàng tồn kho		219.158.266.242	216.299.299.908
150	Tài sản ngắn hạn khác		867.537.231	840.039.147
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		867.537.231	840.039.147
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		637.085.129.874	623.638.686.392
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.520.338.400	2.520.338.400
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	2.520.338.400	2.520.338.400
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8	5.000.000.000	5.000.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
220	Tài sản cố định		47.355.810.605	49.288.396.992
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	47.184.931.182	49.051.060.885
222	Nguyên giá		83.911.890.136	83.521.420.136
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.726.958.954)	(34.470.359.251)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	170.879.423	237.336.107
228	Nguyên giá		1.313.589.480	1.313.589.480
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.142.710.057)	(1.076.253.373)
230	Bất động sản đầu tư	11	297.683.776.125	293.609.735.474
231	Nguyên giá		417.819.364.007	403.915.333.289
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(120.135.587.882)	(110.305.597.815)
240	Tài sản dở dang dài hạn		50.812.375.230	51.028.947.820
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	50.812.375.230	51.028.947.820
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	225.158.000.000	225.158.000.000
252	Đầu tư vào các công ty liên kết		145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		106.305.000.000	106.305.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.675.000.000)	(26.675.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		13.554.829.514	2.033.267.706
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	13.554.829.514	2.033.267.706
270	TỔNG TÀI SẢN		1.548.124.476.372	1.526.634.989.389

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		907.618.836.851	856.492.241.015
310	Nợ ngắn hạn		590.862.278.625	541.824.588.882
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	6.889.139.894	11.312.303.719
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	154.479.228.257	76.827.069.658
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	16	5.931.486.704	9.039.816.091
314	Phải trả người lao động		1.719.602.115	5.268.223.178
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	334.603.703.726	364.133.072.267
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	50.288.500.215	47.277.232.987
320	Vay ngắn hạn	19	22.670.000.000	21.600.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.280.617.714	6.366.870.982
330	Nợ dài hạn		316.756.558.226	314.667.652.133
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.443.487.507	881.702.129
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	55.427.582.393	54.857.357.688
338	Vay dài hạn	19	51.550.000.000	49.540.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20	208.335.488.326	209.388.592.316
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		640.505.639.521	670.142.748.374
410	Vốn chủ sở hữu		640.505.639.521	670.142.748.374
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	260.826.270.000	260.826.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22	260.826.270.000	260.826.270.000
415	Cổ phiếu quỹ	22	(721.980.000)	(721.980.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	22	79.295.744.256	79.295.744.256
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	301.105.605.265	330.742.714.118
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		274.351.466.718	165.260.772.335
421b	- Lỗ trong kỳ/năm		26.754.138.547	165.481.941.783
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.548.124.476.372	1.526.634.989.389


Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởngTrần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 3 tháng 8 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	264.792.549.246	137.791.903.839
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(149.647.869.127)	(30.459.574.684)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26 115.144.680.119	107.332.329.155
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27 (65.810.711.710)	(55.387.518.155)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.333.968.409	51.944.811.000
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28 2.589.149.908	14.030.071.719
22	Chi phí tài chính	29 (3.223.958.126)	(4.446.084.388)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(2.862.559.029)	(4.386.526.996)
25	Chi phí bán hàng	30 (4.910.883.962)	(3.479.539.544)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 (19.215.740.044)	(19.159.228.865)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.572.536.185	38.890.029.922
31	Thu nhập khác	3.687.065.617	2.754.456.431
32	Chi phí khác	(2.120.645.424)	(1.056.656.337)
40	Lợi nhuận khác	32 1.566.420.193	1.697.800.094
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.138.956.378	40.587.830.016
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34 (437.921.821)	-
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	20, 34 1.053.103.990	(1.865.772.707)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	26.754.138.547	38.722.057.309
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	1.155
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	-



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 3 tháng 8 năm 2017


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
 (Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	26.138.956.378	40.587.830.016
02	Điều chỉnh cho các khoản:		
03	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	13.873.345.204	13.473.748.985
05	Các khoản dự phòng	(21.015.976.534)	-
06	Lãi từ hoạt động đầu tư	(5.838.980.413)	(13.536.444.974)
08	Chi phí lãi vay	2.862.559.029	4.386.526.996
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	16.219.903.664	44.911.661.023
09	Giảm(tăng) các khoản phải thu	35.523.363.221	(27.799.278.639)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(2.858.966.334)	7.131.089.591
11	Tăng các khoản phải trả	29.606.430.248	154.440.130.092
12	Tăng chi phí trả trước	(10.756.210.533)	(1.836.852.034)
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.862.559.029)	(4.553.493.633)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(7.942.109.249)	(3.201.010.043)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	56.929.851.988	169.292.246.357
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(12.176.470.121)	(402.104.177)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	6.321.601.024	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(160.680.503.552)	(5.711.171.743)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	10.851.283.556	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(125.528.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	96.375.000.000
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.478.275.639	2.658.444.974
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(151.205.813.454)	(32.607.830.946)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	35(b) 13.700.000.000	14.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	35(c) (10.620.000.000)	(70.779.452.985)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	23 (38.969.292.760)	(39.218.962.900)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(35.889.292.760)	(95.998.415.885)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(130.165.254.226)	40.685.999.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3 254.522.598.289	127.671.781.766
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 124.357.344.063	168.357.781.292

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 35.


 Nguyễn Tấn Phong
 Người lập


 Phạm Thị Như Anh
 Kế toán trưởng




 Trần Hồng Sơn
 Tổng Giám đốc
 Ngày 3 tháng 8 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2017**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được điều chỉnh nhiều lần và gần nhất là lần thay đổi thứ 15, ngày 3 tháng 7 năm 2014.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu ("KCN Long Hậu 1") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT 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 ("KCN Long Hậu 2" hay "KCN Long Hậu Mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT 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 1 ("Khu lưu trú"). GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư ("Khu dân cư") tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được GCNĐT số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 ("KCN Long Hậu 3") tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LHG theo Quyết định số 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất; sửa chữa thiết bị điện; sửa chữa máy móc, thiết bị; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; kho bãi và lưu giữ hàng hóa; hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; hoạt động phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng. Xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 119 nhân viên (31 tháng 12 năm 2016: 112 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên các báo cáo tài chính giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VND").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi.

(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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Hàng tồn kho (tiếp theo)****(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi (tiếp theo)**

Giá thành bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, 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.

Giá thành của hàng tồn kho được 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.

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 của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

2.7 Đầu tư**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào các công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.8 Tài sản cố định*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bản trị, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 9 năm
Quyền sử dụng đất (*)	10 năm
Phần mềm máy tính, bản quyền	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

(*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy Ban Nhân dân Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2005, Công ty được cấp quyền sử dụng đất trong vòng 49 năm theo hợp đồng chuyển nhượng số 1379CN/04 ngày 24 tháng 12 năm 2004.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí tiền hoặc tương đương tiền mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2.19 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chủ yếu đến từ KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (ii) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (iv) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đối với các hợp đồng đã ký với khách hàng trong năm 2015, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng theo hướng dẫn của Công văn số 3286/BTC ("Công văn 3286") ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu dụng của tài sản và đáp ứng đồng thời các điều kiện (i), (iii), và (iv) nêu trên thì doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo số tiền thực thu.

(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư

Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền khu dân cư phải đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Đất nền đã hoàn thành toàn bộ và giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền như người sở hữu đất nền hoặc quyền kiểm soát đất nền;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán đất nền; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền.

(c) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí môi giới, quảng cáo sản phẩm, và hoa hồng bán hàng.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh/ khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính giữa niên độ hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Tiền gửi ngân hàng	34.607.295.160	46.862.970.955
Các khoản tương đương tiền (*)	89.750.048.903	207.659.627.334
	<u>124.357.344.063</u>	<u>254.522.598.289</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và và hưởng lãi suất bình quân từ 4,8% đến 5,5%/năm (2016: 4% đến 6%/năm).

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	162.270.864.888	162.270.864.888	12.441.644.892	12.441.644.892

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc lớn hơn 3 tháng, và hưởng lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 6,8%/năm (2016: 5,5% đến 5,9%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30.6.2017			31.12.2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (i)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii)	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000
	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	30.6.2017			31.12.2016			
				Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND	
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	40	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulco") (**)	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	121 Đường Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	-	125.528.000.000	34	125.528.000.000	-	125.528.000.000
				<u>145.528.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>125.528.000.000</u>		<u>145.528.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>125.528.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(*) Giá trị thuần của các khoản đầu tư được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Theo Hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 4 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Sapulico sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu (Thuyết minh 18(b)).

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	30.6.2017			31.12.2016				
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần (*) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cáp Quang và Phụ kiện Việt Đức	13	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-	13	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-
		<u>106.305.000.000</u>	<u>(6.675.000.000)</u>	<u>99.630.000.000</u>		<u>106.305.000.000</u>	<u>(6.675.000.000)</u>	<u>99.630.000.000</u>

(*) Giá trị thuần của các khoản đầu tư được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Thái Sơn	37.368.236.327	37.368.236.327
Công ty TNHH MTV Vina Pride Seafoods	35.661.550.080	35.661.550.080
Công ty Cổ Phần VLXD Investco	31.316.655.708	30.614.374.036
Công ty Cổ phần Beton 6	-	81.572.626.396
Khác	65.062.283.812	105.369.305.210
	<u>169.408.725.927</u>	<u>290.586.092.049</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b)(i))	7.850.000	8.275.000
	<u>169.416.575.927</u>	<u>290.594.367.049</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 130.944.283.175 Đồng và 213.398.678.441 Đồng (Thuyết minh 8(a)(i)).

(b) Dài hạn

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Giấy Viễn Thịnh	<u>2.520.338.400</u>	<u>2.520.338.400</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long	3.972.444.718	1.693.096.747
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc	3.318.796.002	3.318.796.002
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Công Nghệ Hoàng Giang	1.609.346.000	-
Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá An Giang	-	6.841.900.000
Khác	3.440.392.306	2.762.484.424
	<u>12.340.979.026</u>	<u>14.616.277.173</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tiền đền bù, giải tỏa (*)	213.555.284.600	-	126.888.518.180	-
Tạm ứng nhân viên	3.794.975.852	-	2.288.994.257	-
Khác	9.122.135.545	(245.454.545)	9.365.157.512	(245.454.545)
	<u>226.472.395.997</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>138.542.669.949</u>	<u>(245.454.545)</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất tại Huyện Cần Giuộc với số tiền là 157.061.704.575 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 56.493.580.025 Đồng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3, một dự án mà Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đang đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng (Thuyết minh 8(b)(ii)).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	30.6.2017				31.12.2016			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
(a) Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán – Nợ gốc								
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng								
Công ty Cổ phần Thái Sơn	36.870.990.719	36.870.990.719	-	Trên 3 năm	36.870.990.719	36.870.990.719	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH MTV Vina Pride Seafoods	35.661.550.080	35.661.550.080	-	Trên 1 năm	35.661.550.080	35.661.550.080	-	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Investco	31.316.655.708	31.316.655.708	-	Trên 2 năm	30.614.374.036	30.614.374.036	-	Trên 2 năm
Công ty Cổ phần Beton 6	-	-	-	Trên 3 năm	67.234.655.968	67.234.655.968	-	Trên 3 năm
Khác	27.095.086.668	27.095.086.668	-	Từ 6 tháng đến 3 năm	43.017.107.608	43.017.107.608	-	Từ 6 tháng đến 2 năm
	<u>130.944.283.175</u>	<u>130.944.283.175</u>	<u>-</u>		<u>213.398.678.441</u>	<u>213.398.678.441</u>	<u>-</u>	
(ii) Phải thu về cho vay dài hạn								
Công ty Cổ phần Igreen (Thuyết minh 36(b)(iii))	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm
	<u>135.944.283.175</u>	<u>130.944.283.175</u>	<u>(5.000.000.000)</u>		<u>218.398.678.441</u>	<u>213.398.678.441</u>	<u>(5.000.000.000)</u>	

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể tìm được khách hàng thuê mới trong tương lai để thay thế cho các khách hàng trên nên Công ty không trích lập dự phòng cho các khoản nợ gốc này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN (tiếp theo)

	30.6.2017			31.12.2016		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn Ngày
(b) Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán – Lãi trả chậm						
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
Công ty Cổ phần Beton 5	-	-	Trên 3 năm	17.633.472.218	-	(17.633.472.218)
Công ty Cổ phần Thái Sơn	3.105.069.107	(3.105.069.107)	Trên 3 năm	3.105.069.107	-	(3.105.069.107)
Công ty Cổ phần Cầu Trục và Thiết bị AVC MIR	484.093.224	(484.093.224)	Trên 3 năm	484.093.224	-	(484.093.224)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Thiên Đình	-	-	Trên 3 năm	3.382.504.316	-	(3.382.504.316)
	3.599.162.331	(3.599.162.331)		24.615.138.865	-	(24.615.138.865)
(ii) Phải thu ngắn hạn khác						
Công ty Cổ phần Igreen (Thuyết minh 36(b)(i))	245.454.545	(245.454.545)	Trên 3 năm	245.454.545	-	(245.454.545)
	3.844.616.876	(3.844.616.876)		24.860.593.410	-	(24.860.593.410)

9 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí phát triển Khu Công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư (*)	218.941.636.034	-	207.348.331.662	-
Nguyên liệu, vật liệu	211.035.555	-	240.044.071	-
Thành phẩm	5.594.653	-	8.710.924.175	-
	<u>219.158.266.242</u>	<u>-</u>	<u>216.299.299.908</u>	<u>-</u>

(*) 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 của các dự án sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
KCN Long Hậu 1	74.481.505.095	43.953.392.860
KCN Long Hậu 2	69.456.268.388	69.260.590.585
KCN Long Hậu 3	28.389.259.090	28.482.820.273
Khu chuyên gia chuyển đổi thuộc Khu dân cư	24.753.086.045	25.540.807.177
Khu dân cư	21.861.517.416	40.110.720.767
	<u>218.941.636.034</u>	<u>207.348.331.662</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	61.758.526.548	6.357.866.022	12.844.161.818	860.440.732	1.700.425.016	83.521.420.136
Mua trong kỳ	-	243.680.000	-	146.790.000	-	390.470.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	61.758.526.548	6.601.546.022	12.844.161.818	1.007.230.732	1.700.425.016	83.911.890.136
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	19.041.992.276	4.333.284.655	9.583.896.389	768.957.347	742.228.584	34.470.359.251
Khấu hao trong kỳ	1.445.981.592	360.984.151	298.287.960	29.887.070	121.458.930	2.256.599.703
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	20.487.973.868	4.694.268.806	9.882.184.349	798.844.417	863.687.514	36.726.958.954
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	42.716.534.272	2.024.581.367	3.260.265.429	91.483.385	958.196.432	49.051.060.885
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	41.270.552.680	1.907.277.216	2.961.977.469	208.386.315	836.737.502	47.184.931.182

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ tại 30 tháng 6 năm 2017 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 14.257.955.765 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 14.257.955.765 Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 24.893.006.487 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 25.549.360.995 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyêt minh 19).

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính, bản quyền VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	237.800.000	893.971.298	181.818.182	1.313.589.480
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	178.349.990	837.297.311	60.606.072	1.076.253.373
Khấu hao trong kỳ	11.890.002	44.465.670	10.101.012	66.456.684
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	190.239.992	881.762.981	70.707.084	1.142.710.057
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	59.450.010	56.673.987	121.212.110	237.336.107
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	47.560.008	12.208.317	111.111.098	170.879.423

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng 747.471.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 546.981.298 Đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSĐT”)

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trữ VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	213.081.883.162	190.833.450.127	403.915.333.289
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 12)	20.785.225.718	-	20.785.225.718
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.881.195.000)	(6.881.195.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	233.867.108.880	183.952.255.127	417.819.364.007
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	68.796.522.445	41.509.075.370	110.305.597.815
Khấu hao trong kỳ	7.836.155.269	3.714.133.548	11.550.288.817
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.720.298.750)	(1.720.298.750)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	76.632.677.714	43.502.910.168	120.135.587.882
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	144.285.360.717	149.324.374.757	293.609.735.474
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	157.234.431.166	140.449.344.959	297.683.776.125

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”) (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 157.234.431.166 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 144.285.360.717 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 19).

Trong kỳ 6 tháng kết thúc tại 30 tháng 6 năm 2017, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 25.974.889.396 Đồng (30.06.2016: 24.895.591.976 Đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng 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 lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Những công trình lớn:		
Dự án nhà máy nước	42.484.150.765	42.484.150.765
Hệ thống cấp nước	7.545.515.419	7.545.515.419
Khác	782.709.046	999.281.636
	<u>50.812.375.230</u>	<u>51.028.947.820</u>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	51.028.947.820	49.979.901.622
Mua mới	21.361.502.487	19.324.681.186
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(67.985.455)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 11)	(20.785.225.718)	(18.207.649.533)
Chuyển sang chi phí trả trước	(792.849.359)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>50.812.375.230</u>	<u>51.028.947.820</u>

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí tiền thuê đất của nhà xưởng xây sẵn	10.524.404.437	-
Công cụ, dụng cụ	334.038.899	84.916.293
Khác	2.696.386.178	1.948.351.413
	<u>13.554.829.514</u>	<u>2.033.267.706</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong kỳ như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	2.033.267.706	2.276.396.611
Tăng trong kỳ/năm	12.081.416.296	768.782.468
Phân bổ trong kỳ/năm	(559.854.488)	(1.011.911.373)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>13.554.829.514</u>	<u>2.033.267.706</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Xây dựng Nhà Việt	1.884.028.600	918.418.399
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	1.345.726.213	479.943.600
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Việt Long	-	6.403.421.452
Khác	1.824.360.006	1.675.495.193
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b)(iv))	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>6.889.139.894</u>	<u>11.312.303.719</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương Mại Vĩnh Thanh	40.637.741.761	-
Công ty TNHH Hoàng Sơn Fly Ash and Cement	30.543.317.882	21.816.655.630
Công ty TNHH Phúc Nam Phát	16.589.227.200	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Choung Hwa Vina	-	10.097.233.200
Công ty cổ phần thực phẩm GN	-	8.499.940.085
Khác	66.708.941.414	36.413.240.743
	<u>154.479.228.257</u>	<u>76.827.069.658</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Thuế GTGT	3.777.994.334	6.622.227.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	1.958.315.512	1.520.393.691
Thuế thu nhập cá nhân	56.661.395	196.579.687
Khác	138.515.463	700.615.262
	<u>5.931.486.704</u>	<u>9.039.816.091</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Cán trừ với thuế GTGT đầu vào VND	Tại ngày 30.6.2017 VND
Thuế GTGT	6.622.227.451	41.928.489.167	(30.778.698.318)	(13.994.023.966)	3.777.994.334
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	1.520.393.691	437.921.821	-	-	1.958.315.512
Thuế thu nhập cá nhân	196.579.687	4.104.585.868	(4.244.504.160)	-	56.661.395
Thuế khác	700.615.262	1.660.531.007	(2.222.630.806)	-	138.515.463
	<u>9.039.816.091</u>	<u>48.131.527.863</u>	<u>(37.245.833.284)</u>	<u>(13.994.023.966)</u>	<u>5.931.486.704</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2	179.787.624.375	181.457.516.911
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư	24.311.685.585	20.724.943.045
Tiền thuê đất (*)	119.931.044.368	145.435.624.614
Khác	10.573.349.398	16.514.987.697
	<u>334.603.703.726</u>	<u>364.133.072.267</u>

(*) Đây là tiền thuê đất ước tính phải nộp của các Hợp đồng thuê lại đất KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2 cho Cơ quan nhà nước, phát sinh từ doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu một lần.

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Tiền đền bù đất phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 36(b)(v))	8.994.165.073	8.994.165.073
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	22.489.685.114	17.015.985.707
Tiền đặt cọc ngắn hạn đã nhận	1.788.707.402	11.735.226.553
Tiền phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê đất	15.174.689.547	-
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 23)	973.988.640	927.637.900
Khác	867.264.439	8.604.217.754
	<u>50.288.500.215</u>	<u>47.277.232.987</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Phải trả cho cá nhân (*)	32.593.082.393	32.022.857.688
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	22.834.500.000	22.834.500.000
	<u>55.427.582.393</u>	<u>54.857.357.688</u>

(*) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần, tương đương 34% vốn điều lệ của Sapulico. Theo đó, Công ty góp 102.693.500.000 Đồng, tương ứng 7.899.500 cổ phần và các cá nhân góp 22.834.500.000 Đồng tương ứng 1.756.500 cổ phần. Đồng thời, Công ty thay mặt các cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của các cá nhân nói trên.

Toàn bộ số cổ phần hợp tác đầu tư nói trên hạn chế chuyển nhượng trong vòng 5 năm như được trình bày tại Thuyết minh 4(b). Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thời gian hạn chế chuyển nhượng, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu 1.756.500 cổ phần cho các cá nhân nói trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

19 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay dài hạn đến hạn phải trả

	Phát sinh trong kỳ			30.06.2017 VND
	1.1.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.000.000.000	2.000.000.000	(2.000.000.000)	4.000.000.000
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	2.240.000.000	1.120.000.000	(1.120.000.000)	2.240.000.000
Quý Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam (ii)				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.000.000.000	7.500.000.000	(7.500.000.000)	15.000.000.000
Chi nhánh Sài Gòn (iii)				
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	360.000.000	1.070.000.000	-	1.430.000.000
Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)(v)				
	<u>21.600.000.000</u>	<u>11.690.000.000</u>	<u>(10.620.000.000)</u>	<u>22.670.000.000</u>

(b) Vay dài hạn

Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.640.000.000	-	(2.000.000.000)	6.640.000.000
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	11.760.000.000	-	(1.120.000.000)	10.640.000.000
Quý Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam (ii)				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.500.000.000	-	(7.500.000.000)	13.000.000.000
Chi nhánh Sài Gòn (iii)				
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	8.640.000.000	13.700.000.000	(1.070.000.000)	21.270.000.000
Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)(v)				
	<u>49.540.000.000</u>	<u>13.700.000.000</u>	<u>(11.690.000.000)</u>	<u>51.550.000.000</u>

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (i) Ngày 15 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 02/2015/1246795/HĐTD với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng là 16.640.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Dự án Khu nhà xưởng lô B mở rộng. Khoản vay này được trả trong 16 kỳ, định kỳ 3 tháng một lần, bắt đầu từ tháng thứ 3 kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ 3.5%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Khu nhà xưởng lô B mở rộng.
- (ii) Ngày 16 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 08-15/TDTTQMT/LHC với Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam với số tiền vay tối đa là 15.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án bảo vệ môi trường "Xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công Nghiệp Long Hậu – Giai đoạn 2". Khoản vay có thời hạn 84 tháng và được trả trong nhiều kỳ kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 3.6%/năm trong suốt thời gian vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (iii) Ngày 4 tháng 5 năm 2011, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 11.090301/HĐTD-TDH với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn trong Khu Công Nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 96 tháng và được trả trong nhiều kỳ bắt đầu từ ngày 5 tháng 8 năm 2012 đến ngày 5 tháng 5 năm 2019. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được tính bằng lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với chi phí vốn bình quân và biên độ do Ngân hàng công bố theo định kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng khu nhà xưởng lô B.
- (iv) Ngày 15 tháng 8 năm 2016, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 73BBSG16-KHDN với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 84 tháng và được trả trong nhiều kỳ. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 7.5% cho năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân, và lãi suất thả nổi trong những năm tiếp theo được tính bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với biên độ 2.5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu.
- (v) Ngày 16 tháng 3 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 10BBSG17-KHDN với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 14.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với biên độ 1% cho năm đầu tiên, và cộng với biên độ 2.5%/năm cho những năm tiếp theo. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu.

20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Chi tiết của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	204.095.116.256	205.747.918.478
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	4.240.372.070	3.640.673.838
	<u>208.335.488.326</u>	<u>209.388.592.316</u>
	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời (*)	<u>208.335.488.326</u>	<u>209.388.592.316</u>

(*) Các khoản chênh lệch tạm thời chủ yếu là thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê đất nền.

Biến động của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ	209.388.592.316	177.422.060.042
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ/năm (Thuyết minh 34)	(1.053.103.990)	31.966.532.274
Số dư cuối kỳ	<u>208.335.488.326</u>	<u>209.388.592.316</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trước năm 2017 VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trong năm/kỳ VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2012	Đã quyết toán	8.264.994.215	8.264.994.215	-	-
2013	Đã quyết toán	22.250.927.637	22.250.927.637	-	-
2014	Đã quyết toán	45.891.830.000	38.206.459.540	4.279.116.736	3.406.253.724

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2017		31.12.2016	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	26.082.627	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.082.627	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(72.198)	-	(72.198)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.010.429	-	26.010.429	-

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30.6.2017		31.12.2016	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	13.015.229	49,9	13.015.229	49,9
Khác	1.815.940	6,96	994.040	3,81
	11.251.458	43,14	12.073.358	46,29
	<u>26.082.627</u>	<u>100</u>	<u>26.082.627</u>	<u>100</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	26.082.627	260.826.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	26.082.627	260.826.270.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	26.082.627	260.826.270.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	260.826.270.000	(721.980.000)	79.295.744.256	210.888.047.140	550.288.081.396
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	165.481.941.783	165.481.941.783
Chia cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	(39.015.643.500)	(39.015.643.500)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.479.805.950)	(3.479.805.950)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	260.826.270.000	(721.980.000)	79.295.744.256	330.742.714.118	670.142.748.374
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	26.754.138.547	26.754.138.547
Chia cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	(39.015.643.500)	(39.015.643.500)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (*)	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(7.446.687.390)	(7.446.687.390)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	260.826.270.000	(721.980.000)	79.295.744.256	301.105.605.265	640.505.639.521

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập 10.5% từ lợi nhuận để lại của năm 2016 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-LHC-DHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017.

23 CỐ TỨC

Cố tức phải trả:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ	927.637.900	1.133.376.600
Cố tức phải trả trong kỳ (Thuyết minh 22)	39.015.643.500	39.015.643.500
Cố tức đã chi trả bằng tiền	(38.969.292.760)	(39.221.382.200)
Số dư cuối kỳ (Thuyết minh 18(a))	<u>973.988.640</u>	<u>927.637.900</u>

24 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017	30.06.2016
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	26.754.138.547	38.722.057.309
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	(8.687.801.950)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	<u>26.754.138.547</u>	<u>30.034.255.359</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>26.010.429</u>	<u>26.010.429</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.029</u>	<u>1.155</u>

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 17.375.603.900 Đồng từ lợi nhuận để lại của năm 2016 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017. Quỹ khen thưởng phúc lợi được điều chỉnh 8.687.801.950 Đồng cho mục đích tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu cho kỳ 6 tháng kết thúc tại 30 tháng 6 năm 2017.

Trong năm 2017, Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 do kế hoạch phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2017 chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

24 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2016 đã được tính lại như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	38.722.057.309	(8.687.801.950)	30.034.255.359
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	26.010.429	-	26.010.429
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.489	(344)	1.155

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông. Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CẢN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 1.115.757,7 Đô la Mỹ và 974,91 Euro (2016: 851.173,57 Đô la Mỹ).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Doanh thu gộp		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	164.179.734.225	74.313.939.854
Doanh thu cho thuê nhà xưởng và khu lưu trú	32.111.890.425	30.036.861.924
Doanh thu bán đất nền Khu dân cư	36.771.359.608	4.471.571.150
Khác	31.729.564.988	28.969.530.911
	<u>264.792.549.246</u>	<u>137.791.903.839</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	<u>(149.647.869.127)</u>	<u>(30.459.574.684)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>115.144.680.119</u>	<u>107.332.329.155</u>

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.20.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 14.188.928.132 Đồng và 10.209.697.360 Đồng (kỳ 6 tháng đầu năm 2016: 42.869.315.635 Đồng và 17.703.360.504 Đồng).

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	545.087.030	24.168.554.565
Giá vốn cho thuê, nhà xưởng và khu lưu trú	15.653.677.768	13.907.849.152
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư	29.081.304.168	1.848.977.100
Khác	20.530.642.744	15.462.137.338
	<u>65.810.711.710</u>	<u>55.387.518.155</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Lãi tiền gửi	4.478.275.639	2.658.444.974
Lãi từ thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	10.878.000.000
(Hoàn nhập)/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	(2.463.303.570)	6.687.875
Khác	574.177.839	486.938.870
	<u>2.589.149.908</u>	<u>14.030.071.719</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Lãi tiền vay	2.862.559.029	4.386.526.996
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	32.078.653
Khác	361.399.097	27.478.739
	<u>3.223.958.126</u>	<u>4.446.084.388</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.526.523.904	484.340.254
Khác	1.384.360.058	2.995.199.290
	<u>4.910.883.962</u>	<u>3.479.539.544</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Chi phí nhân công	9.505.020.240	8.717.550.587
Chi phí khấu hao	1.386.037.839	1.691.413.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	289.405.030	327.471.297
Khác	8.035.276.935	8.422.793.678
	<u>19.215.740.044</u>	<u>19.159.228.865</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ giới thiệu thông tin bán hàng	-	1.897.243.555
Phạt vi phạm hợp đồng	607.685.804	581.480.036
Lợi nhuận từ thanh lý tài sản cố định	1.160.704.774	-
Khác	1.918.675.039	275.732.840
	<u>3.687.065.617</u>	<u>2.754.456.431</u>
Chi phí khác		
Chi phí giới thiệu thông tin bán hàng	-	(935.647.020)
Khác	(2.120.645.424)	(121.009.317)
	<u>(2.120.645.424)</u>	<u>(1.056.656.337)</u>
Lợi nhuận khác	<u>1.566.420.193</u>	<u>1.697.800.094</u>

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	452.889.815	306.077.838
Chi phí nhân công	12.419.168.975	11.950.649.298
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	13.873.345.204	13.473.748.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.911.901.670	31.748.840.066
Các chi phí khác bằng tiền	16.908.849.550	15.107.179.834
	<u>57.566.155.214</u>	<u>72.586.496.021</u>

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 ngày 1 tháng 12 năm 2006 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, Khu Công nghiệp Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế TNDN như sau:

- (i) 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (từ năm 2007); và
- (ii) Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp tròn 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021).

Đối với các lĩnh vực kinh doanh khác thuộc Khu Công nghiệp Long Hậu 1 này, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (năm 2009) và được giảm 50% thuế TNDN trong 6 năm tiếp theo (từ năm 2011 đến năm 2016).

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo mức thuế suất phổ thông cho các dự án khác.

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.138.956.378	40.587.830.016
Thuế tính ở thuế suất 20%	5.227.791.276	8.117.566.003
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	265.672.627	121.148.492
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(855.823.347)	(7.507.035.754)
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuế để tính thuế	(5.252.822.725)	1.134.093.966
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN (*)	<u>(615.182.169)</u>	<u>1.865.772.707</u>
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	437.921.821	-
Thuế TNDN - hoãn lại (**) (Thuyết minh 20)	(1.053.103.990)	1.865.772.707
	<u>(615.182.169)</u>	<u>1.865.772.707</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ 6 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm từ các khoản sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	<u>(1.053.103.990)</u>	<u>1.865.772.707</u>

35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”)

(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017	30.6.2016
	VND	VND
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	9.575.502.366	19.079.467.009

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017	30.6.2016
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	13.700.000.000	14.000.000.000

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017	30.6.2016
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	10.620.000.000	70.779.452.985

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cổ đông lớn nhất của Công ty là Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận, sở hữu 49,9% vốn cổ phần của Công ty.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017	30.6.2016
	VND	VND
<i>i) Bán nước sạch</i>		
<i>Cổ đông</i> Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	46.740.910	38.245.454

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2017 VND	30.6.2016 VND
ii) Trả cổ tức		
<i>Cổ đông</i> Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	19.522.843.500	19.522.843.500
iii) Hoạt động tài chính		
<i>Đầu tư vào</i> <i>Công ty liên kết</i> Công ty TNHH MTV Chiếu sáng công cộng thành phố Hồ Chí Minh	-	125.528.000.000
iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	1.210.017.520	1.919.252.232
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	478.666.660	290.888.888
	1.688.684.180	2.210.141.120
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan		
	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
i) Phải thu của khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 5(a))		
<i>Cổ đông</i> Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.850.000	8.275.000
ii) Phải thu ngắn hạn khác		
<i>Công ty liên kết</i> Công ty Cổ phần Igreen (Thuyết minh 8(b)(ii))	245.454.545	245.454.545
iii) Phải thu về cho vay dài hạn		
<i>Công ty liên kết</i> Công ty Cổ phần Igreen (Thuyết minh 8(a)(ii))	5.000.000.000	5.000.000.000

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
--	------------------	-------------------

*iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)**Cổ đông*

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển
Công nghiệp Tân Thuận

	1.835.025.075	1.835.025.075
--	---------------	---------------

*v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a))**Cổ đông*

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công
nghiệp Tân Thuận

	8.994.165.073	8.994.165.073
--	---------------	---------------

37 CAM KẾT VÓN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
--	------------------	-------------------

Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	8.740.496.602	21.268.074.338
---------------------------------	---------------	----------------

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty ký hợp đồng các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà nước cho từ năm 2006 đến năm 2059. Diện tích khu đất thuê là 245,5 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

39 BẢO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh 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 tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị Quyết 05/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 1 tháng 3 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án đăng ký phát hành 23.929.595 cổ phiếu (trong đó, 1.300.521 cổ phiếu theo Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chương trình ESOP") và 22.629.074 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) để tăng vốn điều lệ từ 260.826.270.000 Đồng lên 500.122.220.000 Đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị tăng vốn cho Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.

Theo Nghị Quyết số 014/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2017, HĐQT của công ty đã phê duyệt việc ngừng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và thay đổi đơn vị cấp tín dụng tài trợ dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 là Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 600 tỷ Đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác phát sinh từ dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 bao gồm các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất; quyền kinh doanh, khai thác dự án, các quyền thụ hưởng bảo hiểm, các khoản chi phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án và quyền tài sản khác đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng Tín dụng số 16.2330076/2016 – HĐĐA/NHCT900-LHG với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

D. PHỤ LỤC

6. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông



**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NGÀY 10/01/2017
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 về việc hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ VIII được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 3 năm 2016;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết ngày 10 tháng 01 năm 2017 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chương trình ESOP để tăng vốn Điều lệ, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành và phương án phân phối 72.198 cổ phiếu quỹ cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGD và cán bộ công nhân viên cùng với phương thức thực hiện và thông qua báo cáo về tiền thuế đất nộp một lần KCN Long Hậu hiện hữu và KCN Long Hậu mở rộng;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10/01/2017 của Công ty Cổ phần Long Hậu,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1:

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chương trình ESOP để tăng vốn Điều lệ, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành và phương án phân phối 72.198 cổ phiếu quỹ cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGD và cán bộ công nhân viên với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành **92,963%**, các nội dung chi tiết như sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu
- Mã cổ phiếu: LHG
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 23.929.595 cổ phiếu, tương đương với giá trị cổ phiếu phát hành tính theo mệnh giá là 239.295.950.000 đồng. Trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP: 1.300.521 cổ phiếu, chiếm 5,00% trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành, tương đương với giá trị cổ phiếu phát hành tính trên mệnh giá là 13.005.210.000 đồng.
 - + Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 22.629.074 cổ phiếu, chiếm 87,00% số lượng cổ phiếu đang lưu hành, tương đương với giá trị cổ phiếu phát hành tính trên mệnh giá là 226.290.740.000 đồng.
- Vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành: 500.122.220.000 đồng.
- Thặng dư dự kiến thu được từ đợt phát hành: 71.788.785.000 đồng.

a. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu
- Mã cổ phiếu : LHG
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng phát hành : 1.300.521 cổ phiếu
- Tổng mệnh giá phát hành : 13.005.210.000 (mười ba tỷ không trăm lẻ năm triệu hai trăm mười ngàn đồng).
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông.
- Tỷ lệ phát hành : 5,00% (số lượng cổ phần dự kiến phát hành/số cổ phiếu đang lưu hành).
- Giá phát hành : 13.000 đồng/cổ phiếu
- Hạn chế chuyển nhượng : Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng.
- Đối tượng phát hành : Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, Giám Đốc, Phó Giám Đốc các phòng nghiệp vụ Công ty và cán bộ công nhân viên có ký hợp đồng lao động với Công ty từ 01 năm trở lên.
- Phương thức phân phối: Việc xác định số lượng cổ phần được mua của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ công nhân viên trong Công ty căn cứ theo mức độ đóng góp đối với sự phát triển của Công ty, trình độ, năng lực, thâm niên công tác tại Công ty của các cá nhân và quyết định cuối cùng thuộc về Hội đồng Quản trị.

- Mục đích phát hành
 - + Dùng để tài trợ cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3.
 - + Ghi nhận sự đóng góp của các thành viên HĐQT, BKS và CBCNV đang làm việc tại Công ty;
 - + Thu hút, duy trì và thúc đẩy các thành viên HĐQT, BKS và CBCNV cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty;
 - + Nâng cao vai trò, trách nhiệm của từng thành viên HĐQT, BKS và CBCNV;
 - + Tạo động lực thúc đẩy, tăng hiệu quả làm việc để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao;
 - + Gắn hiệu quả làm việc của từng cá nhân với lợi ích chung và sự phát triển của Công ty;
 - + Thu hút và giữ chân những cán bộ chủ chốt giỏi, giàu năng lực, kinh nghiệm.
- Phương thức xử lý số cổ phần chào bán không hết:
 - + Số cổ phần không được mua hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá 13.000 đồng/cổ phần.
 - + Đối tượng được lựa chọn phải là người có tên trong danh sách tham gia chương trình ESOP.
- Thời gian thực hiện : Trong vòng 45 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo.

b. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu
- Mã cổ phiếu : LHG
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu trước khi phát hành : 26.082.627 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 30/6/2016 : 72.198 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 22.629.074 cổ phiếu;
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 226.290.740.000 đồng (hai trăm hai mươi sáu tỷ hai trăm chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn);
- Tỷ lệ phát hành : 87,00% (số lượng cổ phần dự kiến phát hành/số cổ phiếu đang lưu hành)
- Giá phát hành : 13.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu
- Phương thức phân phối : Toàn bộ 22.629.074 cổ phiếu phát hành sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 01:0,87 (căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua sẽ được mua thêm 0,87 cổ phiếu mới);

- Với số cổ phiếu đang lưu hành là 26.010.429 cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu phát hành tương ứng là 22.629.074 cổ phiếu ($\{26.010.429 \times 87\} / 100$);
- Phương thức làm tròn số : Số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
Vi dụ: Cổ đông A đang sở hữu 160 cổ phiếu sẽ được mua 139 cổ phiếu, phần lẻ 0,2 sẽ bị hủy bỏ ($\{160 \times 87\} : 100 = 139,2$).
 - Hạn chế chuyển nhượng : Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng;
 - Nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ : Việc phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, số cổ phiếu hàng thập phân do việc phát hành cổ phiếu sẽ bị hủy (nếu có) và số vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký trên số vốn cổ phần thực tế phân phối được;
 - Phương thức xử lý số cổ phần chào bán không hết: Số cổ phần không được mua hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá 13.000 đồng/cổ phần.
Số cổ phiếu chào bán này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Thời gian thực hiện : Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.
 - Chuyển nhượng quyền mua : Quyền mua được chuyển nhượng 01 lần, người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ 3.

c. Một số vấn đề có liên quan đến giá phát hành và mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành:

- ❖ So sánh giá phát hành với giá trị sổ sách tại thời điểm ngày 30/09/2016 và giá thị trường tại thời điểm 30/09/2016

Cổ đông hiện hữu của LHG sẽ được hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm ở mức giá tối thiểu là 13.000 đồng/cổ phiếu, tương đương 48,42% với Giá trị sổ sách và 48,96% với Thị giá cổ phần, cụ thể như sau:

- Giá trị sổ sách một cổ phiếu của LHG tại thời điểm 30/09/2016:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}^*}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}} = \frac{698.263.529.394}{26.010.429} = 26.846 \text{ đồng/cp}$$

(* Vốn chủ sở hữu sau khi trừ lợi ích cổ đông thiểu số (nếu có))

- Thị giá cổ phiếu LHG đóng cửa ngày 30/09/2016: 26.550 đồng/cp

❖ **Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành**

- **Pha loãng giá thị trường:**

Giá định giá thị trường trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 26.550 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu bị điều chỉnh (do việc phát hành 23.929.595 cổ phiếu theo chương trình ESOP và cho cổ đông hiện hữu với giá 13.000 đồng/cổ phiếu) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 20.057 đồng/cổ phiếu.

- **Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS):**

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Quỹ khen thưởng phúc lợi}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

Stt	Khoản mục	Đơn vị tính	Giá trị
1	Số lượng cổ phần đang lưu hành	cổ phần	26.010.429
2	Số lượng cổ phần lưu hành dự kiến sau khi hoàn tất việc phát hành. Dự kiến thời điểm hoàn tất việc phát hành vào ngày 30/06/2017	cổ phần	50.012.222
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân sau phát hành: $(26.010.429 \times 6 + 50.012.222 \times 6) / 12$	cổ phần	38.011.326
4	Kế hoạch Lợi nhuận sau thuế năm 2017	đồng	83.278.000.000
5	Dự kiến trích các quỹ và khen thưởng Ban điều hành	đồng	7.911.410.000
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông 2017: $(6) = (4) - (5)$	đồng	75.366.590.000
7	EPS 2017 dự kiến trước khi chào bán: $(7) = (6) / (1)$	đồng/cp	2.898
8	EPS 2017 dự kiến điều chỉnh sau khi chào bán: $(8) = (6) / (3)$	đồng/cp	1.983
9	Tăng giảm EPS điều chỉnh sau chào bán so với trước khi chào bán: $(9) = (8) / (7) - 1$	%	-31,57%

- **Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:**

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng nhanh hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm chào bán. BVPS được tính với công thức:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

Giá sử tại thời điểm sau khi phát hành, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty là 1.009.348.264.394 đồng. BVPS sẽ giảm 24,82% sau khi phát hành thêm.

Stt	Khoản mục	Trước khi phát hành (30/09/2016)	Sau khi phát hành
1	Vốn chủ sở hữu (đồng)	698.263.529.394	1.009.348.264.394
2	Số lượng cổ phần lưu hành (cổ phiếu)	26.010.429	50.012.222
3	BVPS (đồng)	26.846	20.182

- **Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Do số lượng cổ phần lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất phát hành nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ đang nắm giữ.

d. Thời điểm phát hành: trong quý I và quý II năm 2017.

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:

a. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành khoảng 311.084.735.000 đồng (ba trăm mười một tỷ không trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng chẵn) được dùng để tài trợ một phần dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 của Công ty. Cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục:	Giá trị (đồng)
1	Giá trị xây lắp:	493.501.442.151
2	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và các chi phí khác:	49.368.015.622
3	Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng:	480.076.184.308
	- Nguồn vốn tài trợ từ đợt phát hành:	311.084.735.000
	- Dùng nguồn tài trợ từ tổ chức tín dụng:	168.991.449.308
4	Chi phí dự phòng:	54.286.945.777
5	Chi phí góp vốn đầu tư đường Tân Lập – Long Hậu:	24.800.000.000
	Tổng cộng:	1.102.032.587.858

b. Phương án thay thế khi không thu đủ số tiền thu được từ đợt phát hành

Trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền dự kiến từ đợt phát hành, Công ty sẽ dùng nguồn tài trợ từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh thông qua hợp đồng số 16.2330076/2016-HĐTDDA/NHCT900-LHG ngày 15/8/2016 về việc Vietinbank nhận tài trợ dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3.

3. Phương án dùng 72.198 cổ phiếu quỹ phân phối cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGD và cán bộ công nhân viên:

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Long Hậu
- Mã cổ phiếu : LHG
- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng phân phối : 72.198 cổ phần;
- Tổng mệnh giá phát hành : 721.980.000 đồng;
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Giá phân phối : 13.000 đồng/cổ phiếu
- Hạn chế chuyển nhượng : Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng.
- Đối tượng phân phối : Các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, Giám đốc, phó Giám đốc các phòng nghiệp vụ Công ty và cán bộ công nhân viên có ký hợp đồng lao động với Công ty từ 01 năm trở lên.
- Phương thức phân phối : Việc xác định số lượng cổ phần được mua của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp căn cứ theo mức độ đóng góp đối với sự phát triển của Công ty, trình độ, năng lực, thâm niên công tác tại Công ty của các cá nhân và quyết định cuối cùng thuộc về Hội đồng Quản trị.



- Thời gian thực hiện : Cùng thời gian thực hiện việc phân phối 1.300.521 cổ phần theo chương trình ESOP ở trên.
- Phương thức xử lý số cổ phần phân phối không hết:
Số cổ phần không được mua hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá 13.000 đồng/cổ phần.
Đối tượng được lựa chọn phải là người có tên trong danh sách tham gia chương trình ESOP.

4. Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Triển khai, xây dựng phương án phát hành, thực hiện thủ tục đăng ký với Ủy ban Chứng khoán nhà nước.
- Lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành, tiến hành các thủ tục pháp lý.
- Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phiếu không chào bán hết (quyết định đối tượng, giá bán và thực hiện các thủ tục có liên quan).
- Thực hiện phương án phân phối 72.198 cổ phiếu quỹ phân phối cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGD và cán bộ công nhân viên theo phương án được phê duyệt và các quy định có liên quan.
- Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty tại Điều khoản liên quan đến Vốn điều lệ.
- Tiến hành các thủ tục cần thiết với Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Long An nhằm thực hiện việc đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm cũng như việc phân phối lại cổ phiếu quỹ theo phương án nêu trên và đăng ký thay đổi vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, sửa đổi Điều lệ cho phù hợp với vốn điều lệ mới theo quy định.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý khác có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ và tăng số lượng cổ phiếu do đợt phát hành này cũng như việc phân phối lại cổ phiếu quỹ theo phương án nêu trên.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tiền thuê đất nộp một lần KCN Long Hậu hiện hữu và KCN Long Hậu mở rộng với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành **99,801%**, cụ thể như sau:

Bổ sung khoản tiền thuê đất nộp một lần cho diện tích đất đã cho thuê trước năm 2014 dự ước là 172,92 tỷ vào chi phí của doanh thu cho thuê trước năm 2014 và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét thông qua việc hạch toán số tiền thuê đất trên trong báo cáo tài chính năm 2016 theo đúng hướng dẫn của chuẩn mực kế toán, kiểm toán hiện hành.

Điều 3:

Chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư Long Hậu trên nguyên tắc đảm bảo tốt đa lợi ích Công ty và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện việc nhận chuyển nhượng theo quy định với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành **92,963%**.

Điều 4:

Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10/01/2017 ghi nhận ý kiến của Cổ đông 2016-180 và giao Hội đồng Quản trị nghiêm túc xem xét, báo cáo ĐHQĐ thường niên 2017 về việc điều chỉnh Điều lệ Công ty Cổ phần Long Hậu với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành **92,963%**.

278
GTY
HAI
CH

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu thông qua, tất cả các cổ đông LHC; Thành viên Hội đồng Quản trị; Ban Kiểm soát; Ban Tổng Giám đốc và các Phòng ban chức năng của Công ty Cổ phần Long Hậu chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết được lập thành 10 (mười) bản có giá trị như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
SỐ CHỨNG THỰC 6/90 QUYỀN SỐ 02 SCT/BS CHỦ TỌA

13-04-2017



CHỦ TỊCH UBND XÃ LONG THỚI

TÊ TRÍ DŨNG



Hồ Quốc Phong



D. PHỤ LỤC

9. Hồ sơ liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

CÔNG TY CP LONG HẬU

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 68 Ngày: 15/06/2016

QUYẾT ĐỊNH

**Nề việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3, diện tích 123,9825 ha của Công ty
cổ phần Long Hậu**

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 26/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Long An ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh Long An về việc ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, tổ chức thẩm định và phê duyệt hồ sơ môi trường các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 của Công ty cổ phần Long Hậu họp ngày 11 tháng 3 năm 2016 tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3, diện tích 123,9825 ha đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm văn bản số 176/2016/CV-LHC-KTDA ngày 20 tháng 4 năm 2016 của Công ty cổ phần Long Hậu;

Xét đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục Bảo vệ môi trường tại văn bản số 121/CCBVM-TĐ ngày 9 tháng 5 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3, diện tích 123,9825 ha (sau đây gọi là dự án) được lập bởi Công ty cổ phần Long Hậu (sau đây gọi là chủ dự án) với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Phạm vi, quy mô, công suất của dự án:

1.1. Địa điểm: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1.2. Diện tích: 123,9825 ha.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với dự án:

2.1. Chủ dự án cần phải thực hiện các công trình khống chế ô nhiễm như đã giải trình trong báo cáo đánh giá tác động môi trường và những yêu cầu sau đây:

- Tiếng ồn phải đảm bảo đạt quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT.

- Nước thải phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT cột A (Kq=0,9; Kf=1) trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

Trường hợp khi có văn bản pháp luật quy định quy chuẩn mới thay thế hoặc bổ sung quy chuẩn hiện hành thì chủ dự án phải tuân thủ việc áp dụng các quy chuẩn mới.

2.2. Chất thải rắn phát sinh trong quá trình hoạt động chủ dự án có trách nhiệm thực hiện đúng theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu; Nghị định 59/2007/NĐ-CP ngày 9 tháng 4 năm 2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn. Đối với chất thải nguy hại phát sinh từ các hoạt động của dự án phải thu gom, lưu giữ, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại.

2.3. Định kỳ 3 tháng/1 lần chủ dự án phải tiến hành đo đạc các thông số về khí thải, nước thải và gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm:

1. Lập và gửi kế hoạch quản lý môi trường của dự án để niêm yết công khai theo quy định tại khoản 2,3 Điều 10 Thông tư 27/2015/TT-BTNMT (hình thức và yêu cầu về cấu trúc, nội dung thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục 2.9 và 2.10 ban hành kèm theo Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT).

2. Thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường, các điều kiện nêu tại Điều 1 Quyết định này và các nội dung bảo vệ môi trường khác đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

3. Báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường để được kiểm tra, xác nhận hoàn thành trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

4. Trong quá trình thực hiện nếu dự án có những thay đổi liên quan đến phạm vi, quy mô, công suất, công nghệ sản xuất, các công trình bảo vệ môi trường so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, chủ dự án phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là căn cứ để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định các bước tiếp theo của dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. *l. myll*

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- UBND tỉnh;
- UBND huyện Cần Giuộc;
- UBND xã Long Hậu;
- Chủ dự án (kèm Báo cáo ĐTM);
- Lưu: VT, STNMT, Ng.

Chứng thực bản sao đúng với bản chính. **K. GIÁM ĐỐC**
Số chứng thực: *6672* **PHÓ GIÁM ĐỐC**
Quyển số: *01* TP/ICT/BS

Ngày: **01-08-2016**



Huỳnh Thị Phép

Phạm Duy Thanh

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4064/TTg-KTN

Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2016

V/v chủ trương đầu tư Dự án đầu tư
xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1),
tỉnh Long An

Kính gửi:

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Xét đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4346/BKHĐT-QLKKT ngày 06 tháng 6 năm 2016 về việc thẩm định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), tỉnh Long An, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến như sau:

1. Đồng ý chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), tỉnh Long An như kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên với nội dung như sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Quy mô diện tích quy hoạch: 123,98 ha.
- Địa điểm Dự án: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Thời hạn thực hiện Dự án: 50 năm.

- Tiến độ thực hiện:

- + Giai đoạn 1: quy mô 40 ha, từ quý III/2016 – quý I/2017;
- + Giai đoạn 2: quy mô 40 ha, từ quý II/2017 – quý I/2018;
- + Giai đoạn 3: quy mô 43,9825 ha, từ quý II/2018 đến quý I/2019.

- Tổng mức đầu tư thực hiện Dự án: 1.091,37 tỷ đồng (trong đó vốn chủ sở hữu 491,37 tỷ đồng, vốn huy động từ tổ chức tín dụng và đối tác 600 tỷ đồng).

- Ưu đãi đầu tư: theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chỉ đạo chủ đầu tư nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên; thực hiện việc chuyển đổi đất lúa và lập, trình thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định; chỉ đạo việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty cổ phần Long Hậu thực hiện dự án đầu tư; đôn đốc các đơn vị liên quan phối hợp với chủ

đầu tư xác định phương án đền bù, giải phóng mặt bằng cụ thể trong đó chú trọng đến việc giải quyết việc làm cho người dân bị thu hồi đất và vấn đề nhà ở cho người lao động; thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối 2016-2020 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTg, các PTTg CP;
- Các Bộ: TN&MT, XD, NN&PTNT, CT, GTVT;
- BQL KKT tỉnh Long An;
- Công ty CP Long Hậu;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, Các Vụ: K1TH, V.III, TH
- Lưu: VT, KTN(3) Khanhf. 32

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 6673

Quyển số: 07 TPACT/BS

Trịnh Đình Dũng

Ngày: 01-08-2016

Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước



Phạm Duy Toanh

Phạm Duy Toanh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 382 /QĐ-UBND

Long An, ngày 28 tháng 3 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty Cổ phần Long Hậu đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 và Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

CÔNG TY CP LONG HẬU
CÔNG VĂN ĐẾN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Công văn bản 463/TTg-KTN ngày 28/3/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc duyệt phương án điều chỉnh quy hoạch phát triển khu công nghiệp của tỉnh Long An;

Căn cứ Nghị quyết số 77/NQ-CP ngày 17/6/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 kỳ đầu (2011-2015) của tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Xét đề nghị của Ban Quản lý khu kinh tế tại văn bản số 323/BQLKKT-KHĐT ngày 18/3/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thỏa thuận địa điểm để Công ty Cổ phần Long Hậu (mã số doanh nghiệp: 1100727545) đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 và khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, cụ thể như sau:

1. Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3

- Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu công nghiệp.
- Diện tích: 113,3 ha (chưa đo đạc cụ thể).

2. Dự án khu tái định cư

- Mục tiêu dự án: đầu tư khu tái định cư để thực hiện bố trí tái định cư cho người dân thuộc diện di dời để giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 tại Khoản 1 nêu trên.
- Diện tích: 18,5 ha (chưa đo đạc cụ thể).

Vị trí ranh giới khu đất thực hiện các dự án trên: tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc; theo trích lục bản đồ địa chính từ bản đồ địa chính số 4 ngày 11/6/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giuộc (đính kèm).

Điều 2. Căn cứ Điều 1 quyết định này và quy định của pháp luật, các sở, ngành chức năng liên quan và chủ đầu tư có trách nhiệm:

1. Ban Quản lý khu kinh tế hướng dẫn Công ty Cổ phần Long Hậu lập đầy đủ thủ tục đầu tư, xây dựng; tổng hợp, theo dõi tiến độ triển khai thực hiện các thủ tục có liên quan để triển khai Dự án của Công ty Cổ phần Long Hậu; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo đối với việc thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty Cổ phần Long Hậu lập đầy đủ thủ tục về đất đai, môi trường.

3. Công ty Cổ phần Long Hậu có trách nhiệm:

- Liên hệ với các ngành chức năng liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục theo quy định để triển khai thực hiện các dự án trên.

- Công ty ưu tiên triển khai đầu tư khu tái định cư để có nơi bố trí tái định cư cho dân trong khu vực Dự án được ổn định cuộc sống trước khi triển khai đầu tư Khu công nghiệp Long Hậu 3.

- Trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty phải hoàn tất các thủ tục đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng có liên quan để triển khai thực hiện các Dự án trên.

- Định kỳ hàng tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định này đến khi dự án được đưa vào hoạt động, doanh nghiệp phải báo cáo UBND huyện Cần Giuộc, Ban Quản lý khu kinh tế về tiến độ hoàn thành các thủ tục và triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc, Công ty Cổ phần Long Hậu và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- CT, P. CT UBND tỉnh

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;

- Phòng NCKT;

- Lưu: VT, SKHĐT, UBND KCN-LONGHAU3

Chứng thực bản sao đúng với bản gốc

Số chứng thực: 6675

Quyển số: 01

Ngày: 01-08-2016

TP/CT/BS

ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước

Phạm Duy Thanh

Phạm Văn Rạng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 70 /QĐ-UBND

Long An, ngày 06 tháng 01 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Long Hậu 3 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 29/2008/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Xét Tờ trình số 23/2015/TTr-LHC-KTDA ngày 22/10/2015 của Công ty Cổ phần Long Hậu và Văn bản số 23/TĐ-SXD ngày 29/12/2015 của Sở Xây dựng về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: đất Khu tái định cư Long Hậu 3.

+ Phía Tây giáp: đất Khu dân cư Thành Hiếu và Khu tái định cư Thái Sơn.

+ Phía Đông giáp: đường Tân Tập - Long Hậu.

+ Phía Nam giáp: đất Khu dân cư của Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Vạn Hưng.

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: *123,9825ha*.

II. Tính chất khu quy hoạch

Khu công nghiệp Long Hậu 3 bố trí các loại hình sản xuất công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường gồm:

*** Nhóm các dự án về cơ khí, luyện kim:**

Sản xuất các dụng cụ, chi tiết, thiết bị thay thế; sản xuất các thiết bị, máy móc phục vụ sản xuất nông nghiệp; xe gắn máy; lắp ráp các loại máy đặc chủng, máy nông nghiệp; sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa, nồi hơi (ngoại trừ: dự án luyện kim đen, luyện kim màu; dự án xi mạ, phun phủ và đánh bóng kim loại).

*** Nhóm các dự án chế biến thực phẩm, nước giải khát:**

Chế biến rau quả, trà, cà phê; chế biến các sản phẩm từ sữa, gia súc, gia cầm; chế biến nông lâm, thủy hải sản, sản xuất thức ăn nhanh (mì ăn liền,...); sản xuất nước mắm từ nước mắm nguyên liệu (ngoại trừ: dự án giết mổ gia súc, gia cầm; dự án sản xuất đường).

*** Nhóm các ngành công nghiệp hỗ trợ**

*** Nhóm các dự án sản xuất vật liệu xây dựng:**

Cấu kiện bê tông dự ứng lực, ống công, bắc thấm xử lý nền móng (ngoại trừ: dự án sản xuất xi măng, dự án để nghiền clinker sản xuất xi măng, dự án đúc, luyện sắt thép, gang).

*** Nhóm các dự án về sản xuất hàng may mặc, da và giả da; sản xuất sản phẩm dệt may.**

*** Nhóm các dự án về hóa chất, dược phẩm, mỹ phẩm:**

Chất hồ vải, chất phân tán đều màu, chất làm mềm vải, chất lưu màu, tananh; sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh (ngoại trừ: dự án sản xuất sơn, hóa chất cơ bản; dự án sản xuất thuốc phóng, thuốc nổ, hòa cụ; dự án sản xuất thuốc nổ công nghiệp).

*** Nhóm các dự án về năng lượng phóng xạ:**

Ngoại trừ: dự án xây dựng lò phản ứng hạt nhân, dự án điện nguyên tử, điện nhiệt hạch, dự án nhiệt điện, dự án phong điện (sản xuất điện bằng sức gió), dự án thủy điện, dự án xây dựng tuyến đường dây tải điện cao áp.

*** Nhóm các dự án khác:**

Lắp ráp các sản phẩm điện tử; in ấn bao bì và các dịch vụ có liên quan (không bao gồm sản xuất mực in); sản xuất gia công các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; chế biến gỗ; sản xuất thủy tinh, gốm sứ (không ngâm tẩm); sản xuất đồ nhựa, nhôm gia dụng và cao cấp; sản xuất hàng công nghệ phẩm; sản xuất hàng

giấy, bia, bao bì (từ bột giấy); sản xuất đồ chơi trẻ em; ấp trứng gia cầm; mua bán, chiết nạp khí hóa lỏng, xây dựng trạm khí đốt hóa lỏng (khi tiếp nhận phải kiểm tra khoảng cách an toàn theo quy định và phải phù hợp với Quy hoạch phát triển cơ sở kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng trên địa bàn tỉnh Long An đến năm 2020, định hướng đến năm 2030); dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động của khu công nghiệp như cho thuê văn phòng, ngân hàng, bưu chính, viễn thông, kho bãi (bao gồm cả kho lạnh), dịch vụ kho bãi, vận chuyển, giao nhận, cung cấp thực phẩm, vận tải, vệ sinh công nghiệp, thu gom và vận chuyển chất thải rắn, chất thải nguy hại đến nơi xử lý triệt để ngoài khu công nghiệp.

III. Quy hoạch sử dụng đất

1. Phân khu chức năng

Khu quy hoạch gồm có các khu chức năng như sau:

a) Khu nhà máy, kho tàng (88,3776ha):

- Phân chia thành 7 lô, trong mỗi lô bố trí các nhà máy có quy mô diện tích khoảng từ 0,3 ha ÷ 2,0 ha:

* Các lô đất thuộc nhóm ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường:

+ Lô 3A: 116.876m² (11,6876ha).

+ Lô 3E: 68.108m² (6,8108ha).

+ Lô 3F: 137.250m² (13,7250ha).

+ Lô 3G: 167.062m² (16,7062ha).

* Các lô đất thuộc nhóm ngành nghề ít gây ô nhiễm môi trường:

+ Lô 3B: 70.874m² (7,0874ha).

+ Lô 3C: 156.113m² (15,6113ha).

+ Lô 3D: 167.493m² (16,7493ha).

- Mật độ xây dựng trong từng nhà máy: ≤ 70% tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng và phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy: ≥ 20%.

- Tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

b) Khu xây dựng công trình hành chính, dịch vụ (2,4910ha):

- Mật độ xây dựng: ≤ 45%.

- Tầng cao tối đa: 9 tầng và phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà theo quy chuẩn xây dựng.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng công trình: ≥ 30%.

- Tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

c) Khu xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (1,3262ha):

Gồm trạm xử lý nước thải và khu tập trung rác thải.

d) Đất giao thông (15,2315ha).

đ) Đất cây xanh, mặt nước (16,5562ha).

Bao gồm cây xanh thâm cỏ và cây xanh cách ly bố trí dọc theo rạch Bà Đăng, dải cây xanh cách ly với Khu tái định cư Long Hậu 3, dọc theo các tuyến đường tạo dải cây xanh dài bao phủ toàn khu công nghiệp, tạo cảnh quan, cách ly vệ sinh đối với khu dân cư lân cận đồng thời điều hòa vi khí hậu cho khu công nghiệp. Mặt nước trong khu quy hoạch là một phần rạch Bà Đăng.

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất nhà máy, kho tàng	: 88,3776ha	(71,28%).
- Đất công trình hành chính, dịch vụ:	2,4910ha	(2,01%).
- Đất các khu kỹ thuật	: 1,3262ha	(1,07%).
- Đất giao thông	: 15,2315ha	(12,29%).
- Đất cây xanh, mặt nước	: 16,5562ha	(13,35%).
+ Cây xanh thâm cỏ	: 6,2739ha.	
+ Cây xanh cách ly	: 9,8518ha.	
+ Mặt nước	: 0,4305ha.	

Tổng cộng : 123,9825ha (100%).

IV. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Cao độ nền khống chế $H \geq +2,3m$ (cao độ mặt đường).
- Vật liệu san nền bằng đất và cát.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước ra rạch Bà Đăng.
- Hệ thống thoát nước: Sử dụng hệ thống cống bê tông ly tâm chịu lực D600, D800, D1000, D1200 và D2000 đảm bảo thu và thoát nước mưa từ mặt đường, vỉa hè và công trình ra rạch Bà Đăng theo hướng gần nhất.

2. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Long Hậu - Hiệp Phước (Mặt cắt 1-1): mặt đường đôi rộng 11m x 2, dải cây xanh phân cách ở giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 8m x 2, lộ giới 40m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 10m (Bên phía khu công nghiệp Long Hậu 3).

- Đường Tân Tập - Long Hậu: dây cây xanh phân cách ở giữa rộng 5m, mặt đường đôi rộng 14m x 2, hai dây cây xanh phân cách hai bên rộng 5m x 2, hai đường song hành hai bên rộng 10,5m x 2, vỉa hè hai bên rộng 8m x 2, lộ giới 80m và dây cây xanh rộng 10m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m (Bên phía khu công nghiệp Long Hậu 3).

b) Giao thông đối nội:

- Đường số 9, 11 (Mặt cắt 2-2): mặt đường rộng 14m, vỉa hè hai bên rộng 5m x 2, dây cây xanh hai bên rộng 10m x 2, lộ giới 44m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Đường số 10 (Mặt cắt 6-6): mặt đường rộng 12m, vỉa hè hai bên rộng 4m x 2, dây cây xanh phía nam rộng 10m, lộ giới 30m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Đường số 12 (Mặt cắt 4-4): mặt đường rộng 17m, vỉa hè hai bên rộng 6,5m x 2, dây cây xanh hai bên rộng 10m x 2, lộ giới 50m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Đường số 12, đoạn từ đường Tân Tập - Long Hậu đến đường số 9 (Mặt cắt 4'-4'): mặt đường đôi rộng 13,5m x 2, dây cây xanh phân cách ở giữa rộng 10m, vỉa hè hai bên rộng 6,5m x 2, dây cây xanh hai bên rộng 10m x 2, lộ giới 70m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Đường số 13 (Mặt cắt 5-5): mặt đường rộng 18m, vỉa hè hai bên rộng 6m x 2, dây cây xanh bên phía khu công nghiệp rộng 20m, lộ giới 50m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

- Đường số 14 (Mặt cắt 3-3): mặt đường đôi rộng 12m x 2, dây cây xanh phân cách ở giữa rộng 4m, vỉa hè hai bên rộng 8m x 2, dây cây xanh bên phía khu công nghiệp rộng 10m, lộ giới 54m. Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

3. Cấp điện

- Nguồn điện: từ trạm 110/22KV quy mô 2x40MVA tại Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

- + Đất xây dựng nhà máy : 250 kW/ha.
- + Đất hành chính, dịch vụ : 400 kW/ha.
- + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 100 kW/ha.
- + Đất cây xanh : 10 kW/ha.
- + Đất giao thông : 10 kW/ha.

- Tổng điện năng: 93,151 kWh/năm.

- Tổng công suất điện (kể cả tổn hao và dự phòng): 23.536 KW.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện trung thế phân phối: Các tuyến trung thế đi nổi trên trụ bê tông ly tâm có chiều cao đảm bảo khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn

điện ở trạng thái võng cực đại đến mặt đất không nhỏ hơn 14m, khoảng cách trụ 40m ÷ 60m. Dung lượng và vị trí các trạm biến thế 22/0,4kV cấp điện hạ thế cho các nhà máy sẽ được xác định sau, tùy thuộc vào quy mô mỗi nhà máy.

+ Lưới điện hạ thế chiếu sáng đường: Trong khu vực có tất cả 4 trạm hạ thế 3 pha 22/0,4kV với tổng công suất dự kiến là 320kVA, dùng để cấp điện hạ thế 220V cho đèn đường. Tuyến hạ thế chiếu sáng đường đi ngầm dưới vỉa hè. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, công suất 150W, đặt trên trụ thép ống, cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.

4. Cấp nước

- Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu sử dụng nước từ Nhà máy nước Long Hậu 1 và Nhà máy nước Long Hậu 2. Lâu dài bổ sung thêm nguồn nước từ Nhà máy nước BOO Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước tính toán : 40 m³/ha/ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán : 4.960 m³/ngày.

- Mạng lưới: Từ Nhà máy nước qua tuyến ống Ø300 dẫn vào khu quy hoạch. Các tuyến ống cấp nước cho khu quy hoạch có đường kính Ø100, Ø150, Ø200 và Ø300.

- Bố trí 36 trụ cứu hỏa dọc các đường trong khu công nghiệp, khoảng cách 150m/trụ .

5. Thông tin liên lạc

- Nguồn: Từ trạm viễn thông khu vực huyện Cần Giuộc.

- Chỉ tiêu thiết kế:

+ Đất khu nhà máy : 10 thuê bao/ha.

+ Đất khu hành chính dịch vụ : 50 thuê bao/ha.

+ Đất khu kỹ thuật : 5 thuê bao/ha.

- Tổng cộng thuê bao yêu cầu: 1.115 thuê bao.

- Mạng lưới: Toàn bộ mạng lưới đường dây thông tin liên lạc trong khu quy hoạch đặt ngầm.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 32 m³/ha/ngày (80% tiêu chuẩn nước cấp).

- Lưu lượng nước thải công nghiệp: 4.000 m³/ngày.

- Mạng lưới: Bố trí các tuyến cống chuyên dùng D300, D400 và D500 thu gom nước thải từ các nhà máy, công trình đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu quy hoạch.

- Nước thải từ các công trình công cộng, dịch vụ phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống thu gom.

- Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp phải được xử lý cấp 1 ngay tại nơi sản xuất theo đúng quy định của Ban Quản lý khu công nghiệp trước khi ra cống chung tập trung về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải có công suất: $Q = 4.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Nước thải khi xử lý tại khu xử lý tập trung của khu quy hoạch phải đạt theo quy chuẩn Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT giới hạn A, làm sạch triệt để và có hồ kiểm soát trước khi thải ra rạch Bà Đăng.

*** Xử lý rác**

- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải: 0,5 tấn/ha/ngày.

- Rác thải phải được phân loại riêng (hữu cơ, vô cơ); việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn của địa phương.

- Rác thải được thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung theo quy định.

- Đối với chất thải nguy hại, chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý tập trung theo quy định.

7. Cây xanh

- Bố trí mảng xanh ở lõi vào chính kết hợp với công trình kiến trúc, quảng trường.

- Dãy cây xanh rộng 10m hai bên tuyến đường trong khu công nghiệp, dãy cây xanh cách ly với khu dân cư lân cận trên đường số 13 rộng 20m, dãy cây xanh cách ly với khu tái định cư Long Hậu 3 rộng 40m.

- Ngoài các mảng xanh tập trung và dọc theo các tuyến đường, trong từng công trình có ít nhất 20% diện tích đất trồng cây xanh.

- Trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, không trồng cây tại các vị trí làm che khuất tầm nhìn, tại các ngã đường giao nhau; không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm; không gây nguy hiểm, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Cần Giuộc có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, Công ty Cổ phần Long Hậu và các ngành có liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo quy định.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.



3. Công ty Cổ phần Long Hậu và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Triển khai dự án đúng theo ranh giới, diện tích quy hoạch được duyệt và trích đo bản đồ bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt.

- Thỏa thuận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền việc san lấp kênh rạch trong khu vực quy hoạch và đấu nối giao thông ra đường Tân Tập - Long Hậu.

- Tại ranh phía tây và phía nam khu vực quy hoạch có các tuyến đường giao thông chung kết nối các dự án theo quy hoạch chung (đường số 13 và số 14). Do đó, khi triển khai dự án Công ty CP Long Hậu phải phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư các dự án có tiếp giáp với hai tuyến đường này để thống nhất về quy mô, cao độ mặt đường để khi dự án xây dựng hoàn chỉnh đảm bảo kết nối giao thông êm thuận với khu vực xung quanh.

- Đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp theo quy định.

4. Chủ đầu tư phải báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND huyện Cần Giuộc và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (3 tháng 1 lần) và phối hợp chặt chẽ với các ngành Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Điện lực, cấp nước, công trình đô thị và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc; Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 6674

Quyển số: 01 TP/CT/BS

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Thường trực Tỉnh ủy; Ngày: 01-08-2016

- TT. HĐND, các Ban HĐND (tỉnh);

- CT, PCT UBND tỉnh; Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước

- Phòng NCKT;

- Lưu: VT, SoXD

QHPK_KCN Long Hậu



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Duy Thành

Nguyễn Văn Được

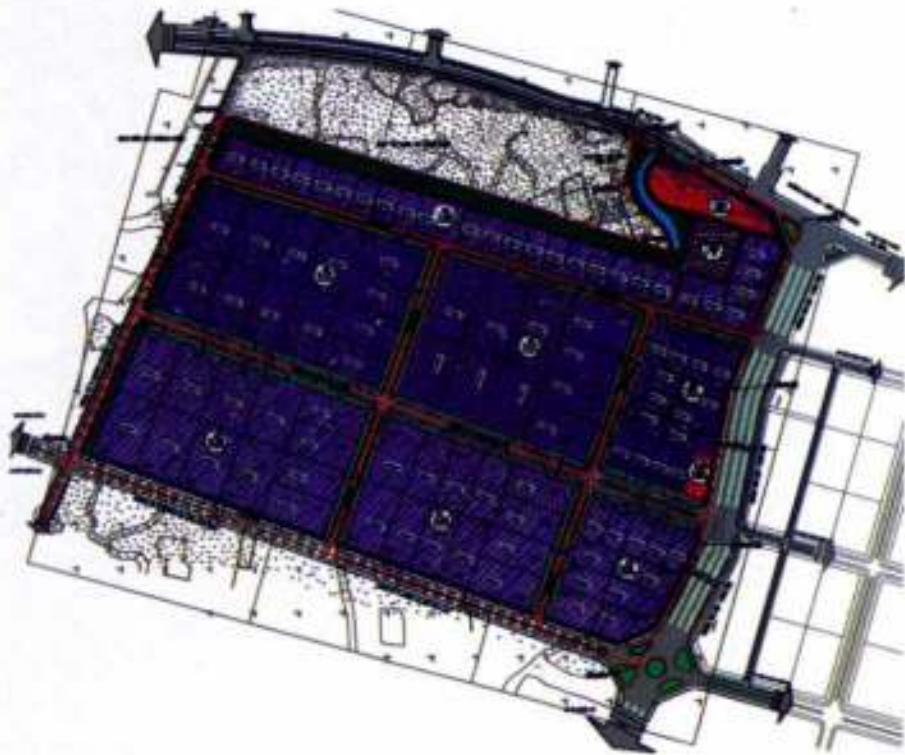
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

ĐỊA ĐIỂM: ẤP 3, XÃ LONG HẬU, HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN



THÁNG 07/2016



BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

1. Tên dự án:

KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

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

2. Chủ đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU (LHC)

Trụ sở chính : Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Điện thoại : 37818929

Fax: 37818940

Website: www.longhau.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100727545 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An.

3. Đơn vị lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ XÂY DỰNG VIỆT LONG

Trụ sở chính : 137 Điện Biên Phủ, Phường Đakao, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại : 39101992

Fax: 39107976

Website: www.vietlongvn.com

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304847373 ngày 07/02/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.

TP.HCM, ngày 06. tháng 07. năm 2016

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CTY TNHH TK-XD VIỆT LONG



KTS. Nguyễn Quốc Bình
GIÁM ĐỐC

Long An, ngày 08. tháng 07. năm 2016

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



Trần Hồng Sơn

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

MỤC LỤC

PHẦN I: KHÁI QUÁT CHUNG – SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

I) Giới thiệu chung.....	3
II) Sự cần thiết phải đầu tư.....	6
III) Cơ sở pháp lý	13

PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG ĐẤT XÂY DỰNG

I) Đặc điểm tự nhiên	15
II) Hiện trạng khu đất xây dựng.....	17
III) Đánh giá và nhận xét chung	19

PHẦN III: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG

I) Nội dung quy hoạch	20
II) Giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật.....	24

PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG, CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I) Cơ sở pháp lý	44
II) Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng	44
III) Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện dự án.....	45
IV) Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện dự án.....	50
V) Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động	58

PHẦN V: PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

I) Phạm vi thu hồi đất	61
II) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	61
III) Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	63

PHẦN VI: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

I) Tổng mức đầu tư dự án.....	64
II) Doanh thu của dự án	67
III) Hiệu quả đầu tư dự án.....	75
IV) Biện pháp thực hiện - Kết luận - Kiến nghị.....	84

PHỤ LỤC:

- BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG
- CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ
- CÁC BẢN VẼ QUY HOẠCH

PHẦN I

KHÁI QUÁT CHUNG - SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1.1 Giới thiệu khái quát về tỉnh Long An:

1.1.1. Vị trí địa lý

Long An là một tỉnh thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long, phía Đông giáp thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Tây Ninh, phía Bắc giáp Vương quốc Campuchia, phía Tây giáp tỉnh Đồng Tháp và phía Nam giáp tỉnh Tiền Giang. Tổng diện tích đất tự nhiên của toàn tỉnh là 4.491,87 km². Trên địa bàn tỉnh có 1 thị xã và 13 huyện, trong đó có 6 huyện nằm trong khu vực Đồng Tháp Mười, địa hình trũng bao gồm Tân Hưng, Vĩnh Hưng, Mộc Hoá, Tân Thạnh, Thạnh Hoá và Đức Huệ với diện tích đất tự nhiên là 298.243 ha. Các huyện còn lại là khu vực phát triển khá ổn định và đa dạng.

Nằm ở vị trí bán lẻ giữa Đông và Tây Nam Bộ, giữa vùng trọng điểm phát triển kinh tế phía Nam và cận kề với thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm sản xuất và tiêu thụ hàng hoá lớn nhất cả nước, Long An có điều kiện thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước. Với 137,7 km biên giới, Long An có điều kiện thuận lợi trong việc trao đổi hàng hoá với Campuchia và các nước Đông Nam Á khác. Với cửa sông Soài Rạp hướng ra biển Đông, Long An có khả năng phát triển công nghiệp, dịch vụ vận tải, xuất nhập khẩu.

1.1.2. Đặc điểm địa hình

Địa hình Long An bằng phẳng, có xu thế thấp dần từ phía Bắc - Đông Bắc xuống Nam - Tây Nam, trong đó khu vực phía Bắc và Đông Bắc tương đối cao, khu vực Đồng Tháp Mười thấp, trũng, chiếm 66,4% diện tích đất tự nhiên thường xuyên bị ngập lụt hàng năm. Địa hình bị chia cắt bởi hai sông Vàm Cỏ Đông và Vàm Cỏ Tây với hệ thống kênh rạch chằng chịt. Phần lớn diện tích của tỉnh Long An được xếp vào vùng đất ngập nước. Khu vực tương đối cao nằm ở phía Bắc và Đông Bắc.

1.1.3. Khí hậu

Long An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm. Do tiếp giáp giữa hai vùng Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ nên vừa mang các đặc tính đặc trưng cho vùng đồng bằng sông Cửu Long lại vừa mang những đặc tính riêng biệt của vùng miền Đông.

Nhiệt độ trung bình hàng tháng 27,2 – 27,7⁰C, thường vào tháng 4 có nhiệt độ trung bình cao nhất là 28,9⁰C, tháng 1 có nhiệt độ trung bình thấp nhất là 25,2⁰C. Lượng mưa hàng năm biến động từ 966 -1325 mm. Mùa mưa chiếm trên 70 - 82% tổng lượng mưa cả năm. Mưa phân bố không đều, giảm dần từ khu vực giáp ranh thành phố Hồ Chí Minh xuống phía Tây và Tây Nam. Các huyện phía Đông Nam gần biển có lượng mưa ít nhất. Cường độ mưa lớn làm xói mòn ở vùng gò cao, đồng thời kết hợp với triều cường, với lũ gây ra ngập úng, ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của dân cư. Độ ẩm trung bình hàng năm là 80 – 82%.

Thời gian chiếu sáng bình quân ngày từ 6,8 - 7,5 giờ/ngày và bình quân năm từ 2.500 - 2.800 giờ. Tổng tích ôn năm 9.700 -10.100 ⁰C. Biên độ nhiệt giữa các tháng trong năm dao động từ 2-4 ⁰C.

Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 có gió Đông Bắc, tần suất 60-70%. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 có gió Tây Nam với tần suất 70%.

1.1.4. Tài nguyên đất

Theo điều tra cơ bản, Long An có 6 nhóm đất chính: đất phù sa cổ (chiếm 21,5% diện tích), đất phù sa ngọt (chiếm 17,04% diện tích), đất phù sa nhiễm mặn (chiếm 1,26% diện tích), đất phèn (chiếm 55,47% diện tích) và đất than bùn (chiếm 0,05% diện tích). Phần lớn đất đai Long An được tạo thành ở dạng phù sa bồi lắng lẫn nhiều tạp chất hữu cơ nên đất có dạng cấu tạo bở rời, tính chất cơ lý rất kém, các vùng thấp, trũng tích tụ độc tố làm đất trở nên chua phèn, bất lợi trong tổ chức sản xuất nông nghiệp.

1.1.5. Tài nguyên rừng

Tính đến năm 2000, diện tích rừng của tỉnh Long An có 44.481 ha, tỷ lệ che phủ rừng chiếm 17,15%. Cây tràm và cây bạch đàn là hai loại cây trồng chủ yếu với tổng trữ lượng khoảng 1,26 triệu m³ gỗ tràm và bạch đàn. Ngoài ra Long An còn có khoảng 175 triệu cây phân tán. Tuy nhiên, nguồn tài nguyên động thực vật của hệ sinh thái rừng tràm trên đất trũng phèn ở Long An đã bị khai thác và tàn phá nặng nề. Từ đó tạo ra những biến đổi về hệ sinh thái, gây ra ô nhiễm môi trường, những đổi thay môi trường sống tự nhiên của sinh vật, tác động đến quá trình phát triển bền vững. Nguyên nhân cơ bản dẫn đến việc giảm sút rừng là do quá trình tổ chức và khai thác thiếu quy hoạch, phần lớn diện tích rừng bị chuyển sang trồng lúa.

1.1.6. Tài nguyên khoáng sản

Long An có trữ lượng than bùn vào khoảng 2,5 triệu tấn, phân bố ở các huyện vùng Đồng Tháp Mười như Tân Lập – Mộc Hoá, Tân Lập – Thạnh Hoá (Tráp Rừng Rinh), Tân Thạnh (xã Tân Hoà), Đức Huệ (xã Mỹ Quý Tây, Tráp Mốp Xanh). Với độ tro thấp, mùn cao, lượng khoáng cao, than bùn ở Long An là nguồn nguyên liệu tốt để sản xuất chất đốt và phân bón.

Ngoài ra, tỉnh còn có những mỏ đất sét ở khu vực phía bắc, tuy trữ lượng không lớn, nhưng có thể đáp ứng yêu cầu khai thác làm vật liệu xây dựng.

1.1.7. Cơ sở hạ tầng

Hệ thống giao thông đường bộ:

Đến tháng 5/2013, toàn tỉnh Long An có gần 5.824km đường giao thông bộ, trong đó đường cao tốc và quốc lộ hơn 217km, gồm: đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương, các quốc lộ: I, 50, 62 và N2. Tỉnh được Trung ương (TW) ủy thác quản lý 77km quốc lộ 62. Đường tỉnh quản lý có hơn 904km, gồm 65 tuyến đường theo tên cũ, 50 tuyến theo tên mới, trong đó: đường bê tông nhựa (BTN) hơn 86km, đường láng nhựa hơn 391km, đường bê tông xi măng (BTXM) 1,45 km và đường cấp phối hơn 425km.

Đường huyện, xã quản lý có hơn 4.700km, trong đó đường các huyện, thành phố quản lý (kể cả đường đô thị) có tổng chiều dài gần 1.279km, trong đó đường BTN hơn 142km, đường láng nhựa 269km, đường BTXM gần 30km, đường cấp phối hơn 747km và đường đất còn khoảng 90km. Đường đô thị có hơn 386km, trong đó bê tông nhựa hơn 122km, láng nhựa hơn 106km, bê tông xi măng hơn 18km, cấp phối hơn 130km và đường đất còn khoảng 9km.

Đường xã quản lý có hơn 3.423km, trong đó láng nhựa gần 43km, bê tông xi măng hơn 306km, đường gạch, đá 31km, cấp phối gần 1.840 km và đường đất còn hơn 1.203km.

Toàn tỉnh có 942chiếc cầu/32.601m, trong đó cầu bê tông cốt thép (BTCT) có 672chiếc/23.156m, cầu thép có 193chiếc/6.419m; cầu treo 8chiếc/848m; cầu gỗ 69 chiếc/2.178m.

Cầu trên các trục đường tỉnh gồm 268chiếc/14.929,3m; trong đó: 11.658,52m/190chiếc bê tông dự ứng lực (BTDUL), 90,5m/4chiếc, cầu thép mặt thép 358,6m/5 chiếc, cầu thép mặt gỗ 2.245,68m/64chiếc và cầu treo còn 576m/5 chiếc.

Hệ thống cấp thoát nước:

Nguồn nước: Long An có sông Vàm Cỏ Đông và Vàm Cỏ Tây cùng hệ thống kênh rạch chằng chịt nối với sông Tiền là đường dẫn tải và tiêu nước chính. Song nguồn nước này tương đối ít và bị nhiễm mặn, nhiễm phèn nên không đáp ứng được các nhu cầu sản xuất và sinh hoạt.

Trữ lượng nước ngầm của Long An không mấy dồi dào và chất lượng tương đối kém, chủ yếu ở độ sâu trên 200 m, trong nước có nhiều ion làm nước cứng, chất lượng thấp. Nguồn nước sử dụng chủ yếu hiện nay là nguồn nước mặt của sông hồ. Chương trình nước sạch do UNICEF tài trợ đã giúp khoan được một số giếng tại những điểm thiếu nước sạch.

Cấp nước: Hệ thống cấp nước tự nhiên của Long An qua dòng chảy của sông Vàm Cỏ, Vàm Cỏ Đông và Vàm Cỏ Tây trong tình trạng nhiễm phèn và nhiễm mặn.

Cung cấp nước sạch cho Long An ngoài nhà máy nước Tân An có công suất 15.000 m³ /ngày đêm, cung cấp cho dân khu vực trung tâm của thành phố Tân An và vùng phụ cận. Đến nay bằng nhiều nguồn vốn khác nhau như vốn ngân sách Nhà nước (vốn chương trình mục tiêu, chương trình 135), vốn vay, vốn Unicef, vốn OECF, các thị trấn trong tỉnh đều có nước máy. Tỷ lệ hộ dân sử dụng nước sạch chiếm 77%, tổng số người được cấp nước là 1.085.634 người.

Ở các vùng nông thôn nước sinh hoạt phụ thuộc vào các nguồn nước sẵn có, nước không qua xử lý nên chưa bảo đảm chất lượng vệ sinh. Chương trình nước sạch của UNICEF mới chỉ đảm bảo cho hơn 50% số dân trong tỉnh được dùng nước sạch.

Thoát nước: Phần lớn các đô thị và các cụm dân cư chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh. Nước sinh hoạt cùng với nước mưa được thải thẳng theo nguồn nước mặt qua hệ thống cống giao thông. Tỉnh chưa xây dựng được đường thoát nước sinh hoạt riêng và hệ thống xử lý nước thải. Tổng số km đường ống nước chỉ bằng 10,5% tổng chiều dài các tuyến đường. Nhu cầu đầu tư trong tương lai cho hệ thống thoát nước trời và nước thải là rất lớn, nhất là thành phố Tân An, thị trấn, thị tứ và các trung tâm sinh hoạt khác của tỉnh.

Hệ thống cấp điện:

Lưới điện cung cấp cho tỉnh Long An gồm các trạm biến áp trung gian và cụm phát điện như sau: Trạm Tân An 1: 110/22/15 KV(40 MVA); Trạm Tân An 2: 110/22/15 KV(40MVA); Trạm Bến Lức: 110/22/15 KV(65MVA); Trạm Mộc Hóa: 110/22/15 KV(25 MVA); Trạm Cần Đước 110/22/15 KV(16MVA); Trạm KCN Long Hậu: 110/22/15 KV(2x40 MVA); Trạm Đức Hòa: 110/22/15 KV(40MVA); Trạm Phú Lâm: 110/15 KV(40 MVA) cung cấp cho thành phố và một phần cho huyện Cần Giuộc; Trạm Cai Lậy: 66/15 KV(10 MVA) cung cấp cho tỉnh Tiền Giang và một phần cho các huyện Mộc Hóa, Vĩnh Hưng, Tân Thạnh và Thạnh Hóa; Trạm Trảng Bàng: 66/15 KV(12,5 MVA) cung cấp cho Tây Ninh và một phần cho huyện Đức Hòa và Đức Huệ; Trạm Diesel đặt tại thành phố Tân An có công suất 565 Kw.

Nhìn chung, các trạm biến áp của tỉnh đều trong tình trạng thừa tải, các nguồn diesel dự phòng chỉ có thể đáp ứng một phần nhu cầu điện năng cho các hộ sử dụng điện ưu tiên trong lúc mất điện.

1.2 Quy hoạch phát triển khu công nghiệp tỉnh Long An:

Phân bố các vùng phát triển công nghiệp:

- Vùng công nghiệp trung tâm thành phố Tân An – Bến Lức bố trí các ngành công nghiệp công nghệ cao.
- Vùng công nghiệp tập trung phía Bắc (huyện Đức Hòa) phát triển công nghiệp phụ trợ, chế biến.
- Vùng công nghiệp phía Đông (huyện Cần Giuộc, Cần Đước): công nghiệp cảng.
- Vùng công nghiệp phía Tây (thị xã Kiến Tường) hình thành khu công nghiệp phi thuế quan cửa khẩu Long An.

Quy hoạch phát triển khu công nghiệp:

Tính đến nay, tỉnh Long An đã có 28 khu công nghiệp được Thủ tướng Chính phủ bổ sung vào quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam năm 2015 và đến năm 2020 với tổng diện tích quy hoạch là 10.216,16 ha. Đến tháng 12/2015, có 24 khu công nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng diện tích là 8.247,75ha, trong đó có 16 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích là 2.800,37 ha đất công nghiệp có thể cho thuê, đã cho thuê 1.588,36 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy 56,72%.

II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ:

2.1 Giới thiệu chủ đầu tư:

Tên công ty: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Tên giao dịch: Long Hau Corporation.

Tên viết tắt: LHC.

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Vốn điều lệ: 260.826.270.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; Mua bán vật liệu xây dựng; San lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật). Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Kinh doanh bán lẻ xăng dầu. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống.
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Sàn giao dịch bất động sản.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Sửa chữa thiết bị điện; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi.
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng; Hoạt động tư vấn đầu tư.
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Phân phối điện, khai thác và lọc nước, trồng hoa cây cảnh. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Trồng cây lâu năm.
- Giáo dục và đào tạo. Giáo dục mầm non. Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Kinh doanh dược phẩm. Dịch vụ khám chữa bệnh (hình thức: trạm y tế).
- Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết đóng chai. Cung cấp nước thải sau xử lý. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý. Bán lẻ điện.

2.2 Nghiên cứu thị trường khu công nghiệp:

2.2.1 Thông số chung và tiêu điểm thị trường:

- Đồng hành cùng nền kinh tế Việt Nam trong giai đoạn thu hút đầu tư FDI mạnh mẽ, thị trường Bất động sản Công nghiệp cũng phát triển về số lượng và quy mô để đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp và nhà đầu tư.
- Từ năm 2014 đến nay thị trường FDI đầu tư vào các Khu công nghiệp phía Nam và phía Bắc đạt trạng thái cân bằng cùng ngành công nghiệp công nghệ cao sẽ ngày càng phát triển.
- Một số khó khăn thị trường bất động sản Khu công nghiệp gặp phải trong thời gian gần đây:
 - + Luật Đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 1/7/2014 khiến nhiều doanh nghiệp thanh toán tiền thuê 1 lần không thể thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng đất để vay vốn nếu chủ đầu tư Khu công nghiệp chưa nộp một lần số tiền đã thu của các doanh nghiệp thuê đất cho Nhà nước khiến cho rất nhiều doanh nghiệp trong Khu công nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn.
 - + Mức phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất vì khung giá đất tăng cao gấp 2~3 lần khung giá áp dụng từ 2009 đến thời điểm hiện tại.

2.2.2 Nguồn cung hiện hữu (theo vị trí):

- Điểm nhấn của thị trường khu công nghiệp phía Nam có thể kể đến 4 khu vực: Hồ Chí Minh, Long An, Bình Dương và Đồng Nai.



2.2.3 Nguồn cung tương lai:

Thành phố Hồ Chí Minh:

- Phần lớn các KCN có tỷ lệ lấp đầy trên 90% do qua nhiều năm thành lập và vận hành.
- Một số KCN mới đi vào hoạt động ở 3 huyện: Củ Chi, Hóc Môn và Nhà Bè tỉ lệ lấp đầy dưới 50%.
- Dự kiến đến năm 2020 tăng thêm 3.000 ha.

Tỉnh Long An:

- 15 KCN có tỷ lệ lấp đầy trên 50%.
- 13 KCN có tỷ lệ lấp đầy dưới 50% hoặc thi công cơ bản, giải phóng mặt bằng.
- Từ năm 2016, tổng diện tích có thể cho thuê 3.974 ha.

THỐNG KÊ KCN TỈNH LONG AN

Stt	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)	Lấp đầy (%)	Đất sẵn sàng cho thuê (ha)	Giá thuê đất USD/m ² /~50 năm	Nhà xưởng USD/m ² /tháng	Ngày cập nhật
1	KCN Đức Hoà 1	274	51%	91	74	--	09/2015
2	KCN Xuyên Á	306	50%	99	55 - 75	--	09/2015
3	KCN Long Hậu	142	96%	-	90 - 100	4,2 - 5	09/2015
	KCN Long Hậu mở rộng	108	43%	45	90 - 100	4,2 - 5	09/2015
4	KCN Thuận Đạo	114	100%	-	--	--	09/2015
	KCN Thuận Đạo mở rộng	190	40%	80	75 - 80	3 - 4	09/2015
5	KCN Tân Đức	546	72%	107	--	2,4 (VP)	-
	Giai đoạn 1	273	87%	24	90 - 108	2,6 (NX)	09/2015
	Giai đoạn 2	270	54%	82	60 - 65	2,6 (NX)	09/2015
6	KCN Tân Kim	104	78%	14	60 - 80	2,5	09/2015
	KCN Tân Kim mở rộng	52,48	0%	33	~ 60	--	09/2015
7	KCN Vĩnh Lộc 2	226	35%	89	70 - 95	--	09/2015
8	KCN Cầu Tràm	78	35%	35	70 - 75	3	09/2015
9.1	KCN Đức Hoà III - Minh Ngân	147	0%	112	55 - 65	--	XDCB
9.2	KCN Đức Hoà III - Resco.	296	2%	175	65 - 80	--	09/2015
9.3	KCN Đức Hoà III - Song Tân.	301	0%	235	60 - 80	--	XDCB
9.4	KCN Đức Hoà III - Thái Hoà	100	50%	32	50	2,5	09/2015
9.5	KCN Đức Hoà III - Hồng Đạt	100	19%	52	45 - 55	--	09/2015
9.6	KCN Đức Hoà III - Anh Hồng	55	36%	26	60 - 80	2,5	09/2015
9.7	KCN Đức Hoà III - Slico.	196	0%	138	60 - 75	--	XDCB
9.8	KCN Đức Hoà III - Việt Hóa	83	80%	10	55 - 60	--	09/2015
9.9	KCN Đức Hoà III - Liên Thành	93	0%	62	65 - 80	--	XDCB
9.10	KCN Đức Hoà III - Đức Lợi	111	0%	64	--	--	XDCB
9.11	KCN Đức Hoà III - Long Đức	175	0%	118	65 - 80	--	XDCB
9.12	KCN Đức Hoà III - Mười Dây	114	0%	89	65 - 80	--	XDCB
9.13	KCN Đức Hoà III - Long Việt	86	0%	50	65 - 80	--	XDCB
10	KCN Đông Nam Á	396	0%	0	75 - 80	3 - 4	GPMB
11	KCN Nhật Chánh	105	54%	19	70 - 90	2,5	09/2015
12	KCN An Nhật Tân	119	0%	80	55 - 75	--	XDCB
13	KCN Phú An Thạnh	307	24%	164	58 - 65	3 - 3,5	09/2015
14	KCN Phúc Long	79	66%	35	95 - 105	2,5 - 4	09/2015

Stt	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)	Lấp đầy (%)	Đất sẵn sàng cho thuê (ha)	Giá thuê đất USD/m2/ ~50 năm	Nhà xưởng USD/m2/ tháng	Ngày cập nhật
15	KCN Việt Phát (Tân Thành)	1.214	1%	906	--	--	XDCB
16	KCN DNN - Tân Phú	105	0%	75	HTKD	--	XDCB
17	KCN Cầu cảng Phước Đông	129	0%	83	50 - 60	--	09/2015
18	KCN Thịnh Phát	73	85%	7	47 -55	--	09/2015
19	KCN Long Hậu - Hoà Bình	118	37%	55	55 - 58	--	09/2015
20	KCN Hải Sơn	366	77%	63	60 - 70	--	09/2015
21	KCN Tân Đô	209	78%	48	50 - 65	2,5	09/2015
22	KCN Nam Thuận (Đại Lộc)	300	0%	216	--	--	GPMB
23	KCN Thị Trấn Thủ Thừa	188	0%	361	--	--	GPMB

Nguồn: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An (LEAZA)

THỐNG KÊ KCN TP.HCM:

Stt	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)	Lấp đầy %	Đất sẵn sàng cho thuê (ha)	Giá thuê đất (USD/m2)	Nhà xưởng (USD/m2/ tháng)
1	KCX Tân Thuận	300	86%	20	260	7
2	KCN Tân Tạo	380	87%	25	286	
3	KCN Hiệp Phước	335	95%	43	110	
4	KCN An Hạ	123	23%	95	75	
5	KCN Đông Nam	342	28%	250	70	
6	KCN Hòa Phú	100		12	65	2.5

THỐNG KÊ KCN TỈNH ĐỒNG NAI:

Stt	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)	Lấp đầy %	Đất sẵn sàng cho thuê (ha)	Giá thuê đất (USD/m2)	Nhà xưởng (USD/m2/ tháng)
1	KCN Amata (+MR)	200	27%	191	80	
2	KCN Nhơn Trạch 3	220	45%	198	50	
3	KCN Nhơn Trạch 5	302	78%	60	50	
4	KCN Giang Điền	529	50%	333	55	
5	KCN Long Đức	270	60%	88	85	

THỐNG KÊ KCN TỈNH BÌNH DƯƠNG:

Stt	Tên khu công nghiệp	Diện tích (ha)	Lấp đầy %	Đất sẵn sàng cho thuê (ha)	Giá thuê đất (USD/m2)	Nhà xưởng (USD/m2/ tháng)
1	KCN V-SIP II MR	1000	30%	700	55	
2	KCN Sóng Thần 3	327	67%	120	55	
3	KCN Bàu Bàng	699	20%	559	40	
4	KCN Ascendas	500	10%	50	45	

2.2.4 Các yếu tố kích cầu chủ yếu:

- Sự dịch chuyển đầu tư của các tập đoàn lớn trong ngành công nghiệp điện tử (Nokia, Foxcom, Samsung, Intel, LG...) trong xu thế Việt Nam sẽ trở thành quốc gia thay thế Trung Quốc – công xưởng của thế giới.

- Chính sách thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài của Việt Nam trong những năm gần đây ngày càng tích cực và cơ sở hạ tầng kinh tế được đầu tư quy mô.
- Việt Nam trở thành quốc gia đón đầu hợp tác toàn cầu qua việc kí kết các hiệp định kinh tế - tự do thương mại (WTO, FTA, TPP...).
- Nguồn lao động Việt Nam được đánh giá có ưu thế gồm chi phí thấp và nguồn lao động trẻ, dồi dào.

2.2.5 Triển vọng thị trường:

- “Các điều kiện sản xuất được cải thiện tại Việt Nam sẽ thu hút nguồn vốn FDI chuyển hướng từ thị trường Trung Quốc. Điều này sẽ giúp tăng nhu cầu thuê đất mở nhà xưởng và phát triển các khu công nghiệp”. Đó là một vài nhận định của ông Greg Ohan - Giám đốc bộ phận khu công nghiệp và văn phòng cho thuê CBRE về thị trường BĐS công nghiệp trong năm 2015.
- Thị trường Bất động sản công nghiệp Việt Nam trong tương lai là thị trường đầy tiềm năng phát triển. Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Hải Phòng, Thái Nguyên, Nghệ An, Bắc Ninh, Nam Định là những tỉnh, thành hoàn thiện và phát triển hạ tầng Khu công nghiệp để thu hút FDI .
- Nhu cầu nguồn lao động và cơ sở hạ tầng phục vụ cho sản xuất được các nhà đầu tư đánh giá quan trọng hàng đầu, vì thế thị trường bất động sản công nghiệp cần xây dựng mô hình cung cấp môi trường đầu tư hiệu quả, tiết kiệm và tiện lợi, an toàn.

2.3 Khả năng tiêu thụ sản phẩm:

2.3.1 Lợi thế cạnh tranh:

- Vị trí này tiếp giáp với dự án KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng, do đó sẽ tiết kiệm được thời gian, chi phí đầu tư, kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu công nghiệp và khai thác khu dịch vụ phụ trợ hiện hữu, thuận lợi trong việc kinh doanh, thu hút đầu tư.
- Xung quanh Khu công nghiệp Long Hậu 3 được quy hoạch là khu dân cư (trong địa bàn xã Long Hậu), hình thành tổng thể khu đô thị công nghiệp Long Hậu.
- Dự án Cảng quốc tế Long An (dự kiến năm 2020-2022 hoạt động): Vị trí thuộc xã Tân Tập, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An; cách KCN Long Hậu 10 km theo đường Tân Tập-Long Hậu; khả năng tiếp nhận tàu biển từ 30.000DWT-50.000DWT.
- Khu đô thị cảng Hiệp Phước TP.HCM (tổng thể dự án là 3.912ha): Nơi đây tập trung 4 cảng lớn của Việt Nam nằm dọc theo sông Soài Rạp gồm Cảng container quốc tế SPTC, Cảng Sài Gòn Hiệp Phước, Tân Cảng Hiệp Phước và Cảng Quốc Tế Long An. Khu vực này sẽ trở thành trung tâm cảng biển của TPHCM và cả nước; có tính chất của một đô thị biển kết hợp địa hình đồng bằng, sông nước.
 - + Khu đô thị Hiệp Phước: 1.354ha
 - + Khu công nghiệp phục vụ cho các ngành công nghiệp sản xuất không gây ô nhiễm, doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp, cơ khí chính xác, chế tạo máy móc, thiết bị điện tử, thiết bị đo lường, chế biến tinh thực phẩm,...
 - + Khu dịch vụ cảng biển sử dụng công nghệ cao, dịch vụ lai dắt tàu biển, vận tải, kinh doanh kho bãi,...

- Các tiện ích hạ tầng sẵn có:
 - + Nhà máy cấp nước LH1 công suất cấp nước là 5.000 m³/ngđ, Nhà máy cấp nước LH2 là 3.300 m³/ngđ.
 - + Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 2.000 m³/ngày (giai đoạn 2 với công suất 2.500 m³/ngày sẽ hoàn tất năm 2016).
 - + Các tiện ích công cộng khác: Khu lưu trú, Phòng cháy chữa cháy, Phòng khám đa khoa, Trung tâm phát triển nguồn nhân lực, Nhà trẻ, Siêu thị, Ngân hàng, Hải quan, Sân bóng đá,...
- Hệ thống giao thông liên kết vùng: Hiện tại trục đường Bắc Nam (đường Nguyễn Hữu Thọ) là đường chính liên kết giữa KCN Long Hậu với TPHCM.
- Về tuyến giao thông vận tải hàng hóa: Khu Công nghiệp Long Hậu có mối quan hệ giao thông bộ thuận lợi nằm trên trục lộ Ấp 3 (đường Long Hậu – Hiệp Phước) đi các cảng tại KCN Hiệp Phước trong phạm vi bán kính 5km (bao gồm: cảng TCHP, cảng SPTC, cảng Sài Gòn – Hiệp Phước).
- Đường cao tốc Bến Lức+TPHCM+Long Thành sẽ hoàn thành năm 2019-2020, đoạn đường dẫn lên đường cao tốc cách KCN Long Hậu 6km. Hệ thống đường cao tốc này sẽ kết nối khu công nghiệp Long Hậu với các tỉnh miền Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ khác.

2.3.2 Đánh giá chung, định vị phân khúc thị trường:

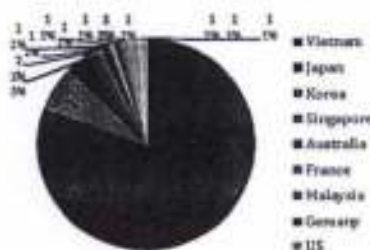
- Tình hình hoạt động của dự án KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng:

- + Theo tỷ lệ lấp đầy:

Căn cứ Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 05/11/2008; số 2948/QĐ-UBND ngày 18/09/2012; số 1715/QĐ-UBND ngày 20/05/2013, diện tích đất nhà máy, kho tàng của Khu công nghiệp Long Hậu là 91,7ha; Căn cứ Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 01/9/2009; Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 16/3/2012, diện tích đất nhà máy, dịch vụ của Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng là 82,5ha.

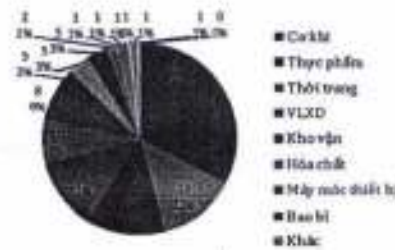
Tính đến ngày 31/12/2015, Khu công nghiệp Long Hậu và khu công nghiệp Long Hậu mở rộng đã thu hút 140 nhà đầu tư thuê 143,71ha đất công nghiệp, đạt tỷ lệ lấp đầy 82,48%, do đó việc triển khai thực hiện đầu tư khu công nghiệp Long Hậu 3 là cần thiết.

- + Theo cơ cấu doanh nghiệp:



Theo Quốc gia:

- 53% là DN Việt Nam và hầu hết là DN vừa và nhỏ
- 28% là DN Nhật
- 7% là DN Hàn Quốc chiếm 17% diện tích đất



Theo ngành nghề:

- Top 5
- 18% cơ khí,
- 15% thực phẩm
- 13% thời trang, VLXD
- 12% là kho vận

- Định vị phân khúc thị trường:



Nhận xét: giá bán của KCN Long Hậu 3 thuộc nhóm giữa so với thị trường các khu vực và có định hướng thuộc nhóm cao tại địa bàn tỉnh Long An.

2.4 Giới thiệu tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Khu công nghiệp Long Hậu 3
- Địa điểm: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
- Quy mô diện tích: Diện tích đất tự nhiên là 123,9825ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 90,8686 ha bao gồm đất công nghiệp cho thuê là 88,3376ha và đất dịch vụ cho thuê là 2,491ha.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn tín dụng.
- Thời gian khởi công – hoàn thành: 2016-2019.

2.5 Mục tiêu dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 được thực hiện nhằm mục tiêu:

- Về tổng quát, KCN Long Hậu 3 cũng có mục tiêu chiến lược chung của các khu công nghiệp trong cả nước là phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh của một khu công nghiệp nhằm tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các nhà máy công nghiệp, tạo thành một hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên hoàn, thuận tiện cho các doanh nghiệp đầu tư trong khu công nghiệp; khai thác một cách hiệu quả về điều kiện tự nhiên của đất đai, góp phần làm tăng giá trị sử dụng của đất gấp nhiều lần so với hiện tại do vùng này là đất trũng, bị ngập mặn thường xuyên, nghèo dinh dưỡng, không phù hợp cho sản xuất nông lâm ngư nghiệp.
- Khai thác các dịch vụ hiện hữu của khu công nghiệp Long Hậu và khu công nghiệp Long Hậu mở rộng, tiếp tục khuyến khích và tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào khu công nghiệp.
- Tăng nguồn thu cho ngân sách thông qua các khoản phí, lệ phí và các khoản thuế từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp; tạo việc làm cho người lao động.

2.6 Phương thức đầu tư – Hình thức quản lý dự án:

Phương thức đầu tư – khai thác kinh doanh:

- Công ty Cổ phần Long Hậu thực hiện đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 bằng nguồn vốn của chủ đầu tư và vốn tín dụng. Thu hồi vốn đầu tư từ doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp.
- Khu công nghiệp Long Hậu 3 được đầu tư theo từng giai đoạn trong 6 năm, mỗi năm thực hiện đầu tư hạ tầng khoảng 20ha đất tự nhiên, hình thành 14ha -15ha diện tích đất thương phẩm đưa vào khai thác kinh doanh.
- Khu công nghiệp Long Hậu 3 được khai thác theo tiến độ đầu tư của các lô đất nhà máy, xí nghiệp và lô đất dịch vụ. LHC sẽ xây dựng các phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh tiến độ khai thác của các khu vực đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và tìm kiếm khách hàng cho các khu vực còn lại.

Hình thức quản lý dự án:

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư:

- Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án có thành lập Ban quản lý dự án.
- Chủ đầu tư ký hợp đồng với các công ty tư vấn và các công ty chuyên ngành để thực hiện các công tác lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế, thi công xây dựng công trình.

Giai đoạn kết thúc dự án, bàn giao khai thác sử dụng:

- Chủ đầu tư sau khi hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án sẽ thành lập Ban Quản lý để tổ chức khai thác kinh doanh và bảo trì hạ tầng.

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014.
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014.
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013.
- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định về thuế.
- Nghị định số 87/2010/NĐ-CP ngày 13/08/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.
- Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.
- Công văn số 672/TTg-KTN ngày 26/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp của tỉnh Long An.
- Công văn số 463/TTg-KTN ngày 28/03/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phương án điều chỉnh quy hoạch phát triển khu công nghiệp của tỉnh Long An.
- Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án xây dựng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 29/08/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giuộc đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/09/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu đô thị Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/07/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 11/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 28/03/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty Cổ phần Long Hậu đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 và Khu tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc.
- Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 06/01/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Văn bản số 1064/TTg-KTN ngày 21/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1), tỉnh Long An.
- Quyết định số 2610/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt phương án hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường, hỗ trợ để xây dựng KCN Long Hậu 3 do Công ty Cổ phần Long Hậu đầu tư trên địa bàn huyện Cần Giuộc.

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

1. Địa chất

Theo kết quả khảo sát địa chất, khu vực khảo sát phát hiện các đơn nguyên và phụ đơn nguyên địa chất công trình, cụ thể:

- **Lớp A:** Xuất hiện ngay trên mặt hố khoan là lớp đất san lấp. Lớp này có bề dày nhỏ tại các lỗ khoan HK1: 1.20m, HK2: 0.5m, HK3: 1.1m, HK4: 0.1m, HK5: 1.0m, HK6: 0.8m, HK7: 1.0m, HK8: 0.2m, HK9: 1.2m, HK10: 0.2m, HK11: 0.3m, HK12: 1.0m, HK13: 0.7m, HK18: 0.8m.
- **Lớp 1a:** Lớp Sét, màu xám trắng nâu vàng, trạng thái dẻo mềm. Giá trị SPT N/30 đạt 0-1 búa. Chỉ xuất hiện tại lỗ khoan HK13, Bề dày tại lỗ khoan như sau: HK13 = 2.3m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 0.62 kG/cm².
- **Lớp 1:** Lớp Bùn sét, màu xám đen, trạng thái chảy – dẻo chảy. Giá trị SPT N/30 đạt 0-3búa. Bề dày tại các lỗ khoan từ 8.8m đến 14.5m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 0.34 kG/cm².
- **Lớp 1b:** Lớp Bùn sét pha màu xám đen, trạng thái chảy – dẻo chảy. Giá trị SPT N/30 đạt 1-5 búa. Lớp này chỉ xuất hiện tại các lỗ khoan HK1, HK11, HK15. Bề dày tại các lỗ khoan như sau: HK1 = 2.8m, HK11 = 4.5m, HK15 = 4.8m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 0.43 kG/cm².
- **Lớp Tk:** Lớp cát pha kẹp bùn màu xám đen. Giá trị SPT N/30 đạt 10 búa. Lớp này chỉ xuất hiện tại các lỗ khoan HK12, Bề dày tại lỗ khoan như sau: HK12 = 1.6m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.08 kG/cm².
- **Lớp Tk1:** Lớp Sét pha màu nâu vàng xám trắng, trạng thái dẻo mềm - dẻo cứng. Giá trị SPT N/30 đạt từ 9-11 búa. Lớp này chỉ xuất hiện tại các lỗ khoan HK6, Bề dày tại các lỗ khoan như sau: HK6 = 4.3m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.14 kG/cm².
- **Lớp 2:** Lớp Sét, màu nâu , nâu vàng xám trắng, trạng thái dẻo cứng – nửa cứng. Giá trị SPT N/30 đạt từ 7 -21 búa. Bề dày tại các lỗ khoan từ 1.7m đến 12.7m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.76 kG/cm².
- **Lớp 2a:** Lớp Cát pha màu nâu vàng, xám trắng, kết cấu chặt vừa. Giá trị SPT N/30 đạt từ 09 - 23 búa. Chỉ xuất hiện tại các lỗ khoan: HK1, HK2, HK3, HK4, HK6, HK7, HK9, HK10, HK13. Bề dày tại các lỗ khoan từ 1.5m đến 6.7m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.19 kG/cm².
- **Lớp 2b:** Lớp Sét pha màu nâu vàng, xám trắng, trạng thái dẻo mềm đến dẻo cứng. Giá trị SPT N/30 đạt từ 11 - 14 búa. Chỉ xuất hiện tại các lỗ khoan HK5, HK11, HK14, HK16. Bề dày tại các lỗ khoan từ 1.7m đến 4.0m. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.20 kG/cm².
- **Lớp 3:** Lớp Sét màu xám đen, trạng thái dẻo mềm - dẻo cứng . Giá trị SPT N/30 đạt từ 9 – 19 búa. Xuất hiện ở hầu hết các lỗ khoan, tuy nhiên tại các lỗ khoan khoan sâu 25m vẫn chưa khoan qua hết bề dày lớp này. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.19 kG/cm².

- **Lớp 4a:** Lớp Sét pha màu xám trắng xám nâu, trạng thái dẻo cứng . Giá trị SPT N/30 đạt từ 7 – 19 búa. Xuất hiện ở lỗ khoan HK7 và HK 11, bề dày lớp tại 02 lỗ khoan này đạt: 5.2m ở lỗ khoan HK7 và 4.0m ở lỗ khoan HK 11. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.37 kG/cm².
- **Lớp 4:** Lớp Cát pha màu xám đen, xám trắng, nâu vàng, kết cấu chặt vừa, chặt. Giá trị SPT N/30 đạt từ 14 – 29búa. Lớp này chỉ có mặt tại các lỗ khoan HK2, HK11 và HK16. Bề dày tại các lỗ khoan như sau: HK2 = 5.7m, HK11 = 8.0m, HK16 = 10.0m và chưa khoan qua hết bề dày lớp này. Khả năng chịu tải của đất nền Rtc: 1.27 kG/cm².

2. Địa hình

Khu vực xây dựng chủ yếu là đất kênh rạch và đất ruộng nằm gần rạch Bà Đăng. Cao độ địa hình tương đối thấp thường bị ngập khi triều cường. Khu vực đất ruộng có địa hình bằng phẳng cao độ trung bình từ -0,56m tới -0,95m, trong khu vực này có rất nhiều mương rạch nhỏ với chiều rộng rạch trung bình từ 3,00m tới 20,00m gây chia cắt địa hình, cao độ đáy mương các rạch này trung bình từ -0,8m tới -1,70m.

3. Thủy văn

- Khu vực thực hiện dự án nằm giáp ranh với huyện Nhà Bè, TP. HCM nên về số liệu thủy văn lấy theo TPHCM, cụ thể như sau:
 - + Đỉnh triều cường năm 2009 tại trạm Phú An lên mức 1.56m, vượt giá trị lịch sử, gây ngập lụt từ 50-70cm, thiệt hại rất lớn nhiều nơi trong TPHCM.
 - + Cuối tháng 10 năm 2011 có một đợt triều cường mạnh nhất trong nhiều năm trở lại đây, lại một lần nữa mực nước đỉnh triều vượt đỉnh lịch sử kể từ năm 1960 đến nay, ngày 28/10/2011 tại trạm Phú An là 1.56m.
- Theo các số liệu quan trắc thủy văn tại trạm Phú An và Nhà Bè, mực nước cao nhất (H_{max}) và mực nước thấp nhất (H_{min}) tương ứng với các tần suất (P) khác nhau.

Kết quả tính tần suất của mực nước cao nhất và thấp nhất tại trạm Phú An:

P	1%	5%	10%	25%	50%	75%	90%	99%
H_{max}	1.70	1.56	1.43	1.40	1.33	1.27	1.24	1.20
H_{min}	-2.72	-2.58	-2.52	-2.41	-2.31	-2.21	-2.14	-2.03

Kết quả tính tần suất của mực nước cao nhất và thấp nhất tại trạm Nhà Bè:

P	1%	5%	10%	25%	50%	75%	90%	99%
H_{max}	1.71	1.60	1.54	1.46	1.38	1.32	1.28	1.23
H_{min}	-2.89	-2.74	-2.66	-2.55	-2.44	-2.35	-2.28	-2.18

4. Khí hậu

- Tỉnh Long An nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa nóng ẩm với các đặc trưng của vùng khí hậu miền Nam Bộ, chia thành 2 mùa rõ rệt:
 - + Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10;
 - + Mùa khô từ đầu tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 năm sau.
- Các yếu tố khí tượng:
 - + Nhiệt độ trung bình năm: 260C;
 - + Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 220C;

- + Nhiệt độ cao nhất trung bình năm : 300C.
- + Lượng mưa trung bình: 1000 - 1800 mm/năm
- + Độ ẩm tương đối trung bình : 78%;
- + Độ ẩm tương đối thấp nhất vào mùa khô: 70 -80%;
- + Độ ẩm tương đối cao nhất vào mùa mưa: 80 -90%;
- + Số giờ nắng trung bình khá cao, ngay trong mùa mưa cũng có trên 4 giờ/ngày, vào mùa khô là trên 8giờ /ngày.
- Hướng gió chính thay đổi theo mùa:
 - + Vào mùa khô, gió chủ đạo từ hướng Bắc chuyển dần sang Đông, Đông Nam và Nam;
 - + Vào mùa mưa, gió chủ đạo theo hướng Tây – Nam và Tây;
 - + Tần suất lạng gió trung bình hàng năm là 26%, lớn nhất là tháng 8 (34%), nhỏ nhất là tháng 4 (14%). Tốc độ gió trung bình 1,4 –1,6m/s;
 - + Hầu như không có gió bão, gió giạt và gió xoáy thường xảy ra vào đầu và cuối mùa mưa (tháng 9).
- Thủy triều tương đối ổn định ít xảy ra hiện tượng đột biến về dòng nước. Hầu như không có lụt, chỉ ở những vùng ven thềm thoảng có ảnh hưởng.

II. HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG:

1. Vị trí khu đất:

Khu công nghiệp (KCN) Long Hậu 3 thuộc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Phạm vi khu đất giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư - tái định cư Long Hậu 3 (dự kiến) dọc tuyến đường Long Hậu - Hiệp Phước (Lộ Ấp 3);
- Phía Nam giáp: Khu dân cư của Công ty CP BDS Tân Vạn Hưng;
- Phía Đông giáp: đường Tân Tập – Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng;
- Phía Tây giáp: giáp Khu dân cư Thành Hiếu và Khu TĐC Thái Sơn.

Tổng diện tích đất dự kiến quy hoạch: **123,9825 ha.**

2. Hiện trạng khu đất:

Liên kề Khu công nghiệp (KCN) Long Hậu 3 dự kiến quy hoạch là KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng đã được hình thành và đang phát triển mạnh, với một hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm các tiện ích cho cư dân và người lao động như: trường mầm non, phòng khám bệnh, khu nhà ở cho công nhân, cửa hàng tiện ích tiêu dùng, ngân hàng, các dịch vụ giải trí, trung tâm TĐTT,... được bố trí tại các vị trí thuận lợi, vừa tiện nghi, vừa tận hưởng được môi trường sống, làm việc xanh sạch là điều mơ ước và kỳ vọng của biết bao nhà đầu tư.

2.1 Hiện trạng dân cư và lao động:

Có khoảng 297 hộ dân sinh sống, phần lớn làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, phần còn lại tập trung dọc tuyến giao thông là các hộ kinh doanh bán lẻ tại nhà và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

2.2 Hiện trạng công trình kiến trúc:

Trong khu đất dự kiến quy hoạch có khoảng 155 căn nhà xây dựng (65 căn kiên cố, 60 căn bán kiên cố, 30 căn nhà tạm) và 97 dãy nhà trọ.

Khu đất có 01 Nhà Văn hóa Ấp 3 diện tích khoảng 217m², 01 chợ xây tạm diện tích khoảng 2.114m², 1 khu đất tín ngưỡng (miếu) có diện tích khoảng 310m².

2.3 Hiện trạng về sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất nông nghiệp:	1.005.760,0	
1	Đất bằng chưa sử dụng	21.749,0	1,75%
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	12.536,0	1,01%
3	Đất trồng cây lâu năm	60.340,0	4,87%
4	Đất chuyên trồng lúa nước	911.135,0	73,49%
II	Đất ở:	51.665,1	
5	Đất ở tại nông thôn	51.665,1	4,17%
III	Đất khác:	182.399,9	
6	Đất giao thông	6.293,0	0,51%
7	Đất thủy lợi	170.419,9	13,75%
8	Đất nghĩa trang	5.377,0	0,43%
9	Đất tín ngưỡng	310,0	0,03%
	Tổng cộng:	1.239.825,0	100,00%

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

3.1. Hiện trạng giao thông:

- Hệ thống giao thông đường bộ liên khu vực: Mạng lưới giao thông đã được quy hoạch liên kết với các vùng lân cận qua:
 - + Hương lộ 12: kết nối liên vùng giữa huyện Nhà Bè (TP.HCM) và các xã phía Đông Bắc huyện Cần Giuộc (Long An).
 - + Đường Tân Tập – Long Hậu: từ KCN Long Hậu kết nối vào Hương lộ 19.
 - + Trục đường Long Hậu – Hiệp Phước từ trục Bắc-Nam đến Quốc lộ 50 kết nối liên vùng giữa huyện Nhà Bè (TP.HCM) và huyện Cần Giuộc (Long An).
- Hệ thống giao thông đường bộ trong khu vực: Khu đất quy hoạch nằm tiếp giáp với tuyến Long Hậu - Hiệp Phước mở rộng lộ giới 40m-62m và tuyến Tân Tập - Long Hậu lộ giới 80m. Các tuyến đường nội bộ kết nối vào các trục giao thông chính này.

3.2. Hiện trạng cấp điện:

Khu vực quy hoạch hiện chưa có lưới điện. Tuy nhiên, hiện đã có lưới điện 22kV được cấp nguồn từ trạm 110/22kV(2x40MVA) trong KCN Long Hậu mở rộng.

3.3. Hiện trạng cấp nước:

Khu vực quy hoạch Khu công nghiệp Long Hậu 3 hiện chưa được cấp nước từ mạng ống thành phố. KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng hiện đang dùng nước từ 2 nhà máy nước Long Hậu 1 (5.000 m³/ngày) và Long Hậu 2 (3.300 m³/ngày).

Hiện nay Thành phố Hồ Chí Minh đang thực hiện các dự án phát triển mạng lưới ống chuyển tải để tiếp nhận nước từ Nhà máy nước Sông Sài gòn và Nhà máy nước BOO Thủ Đức, trong đó có tuyến ống Ø800 chạy dọc đường trục Bắc – Nam để cấp cho khu vực phát triển ở phía Nam. Đây cũng là nguồn nước cấp cho các khu công nghiệp Long Hậu trong giai đoạn dài hạn.

3.4. Hiện trạng thoát nước và vệ sinh môi trường:

Hiện trạng khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải tập trung; nước mưa được thoát tự nhiên theo địa hình ra các sông, rạch, ao hồ hiện hữu; tất cả nước thải chưa xử lý đều thải trực tiếp xuống sông rạch.

Trong khu vực lân cận chỉ có Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Long Hậu tiếp nhận và xử lý nước thải cho KCN Long Hậu, KCN Long Hậu mở rộng và Khu dân cư-Tái định cư Long Hậu.

Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (phân rác): chưa có, chủ yếu dựa vào hệ thống sông rạch hoặc thấm thấu xuống đất, khu dân cư vẫn còn sử dụng nhà vệ sinh thô sơ.

III. ĐÁNH GIÁ VÀ NHẬN XÉT CHUNG:

Điểm mạnh:

- Hệ thống giao thông liên kết với các vùng miền thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa, xuất nhập khẩu, không chỉ giúp doanh nghiệp rút ngắn thời gian di chuyển mà còn hạn chế chi phí đến mức thấp nhất, góp phần tăng khả năng cạnh tranh.
- Khu quy hoạch gần với Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, nơi tập trung số lượng lớn các chuyên gia nước ngoài, sẽ giúp các nhà đầu tư có điều kiện tiếp cận thu hút nguồn nhân lực cấp cao tại khu vực này.

Điểm yếu

- Nguồn nước ngọt, nước sạch cung cấp cho sản xuất và sinh hoạt còn rất hạn chế.
- Xâm nhập mặn ngày càng sâu và độ mặn ngày càng cao, khả năng cải tạo đất rất hạn chế và chi phí đầu tư rất lớn.
- Địa bàn nằm trong vùng chịu tác động trực tiếp của biến đổi khí hậu một cách sâu sắc (ngập triều, xâm nhập mặn, thay đổi hình thái bờ sông).

Nhận xét chung:

- Khu đất quy hoạch thật sự là quỹ đất dồi dào để phát triển khu công nghiệp. Đây là khu công nghiệp hoàn chỉnh của Khu công nghiệp Long Hậu theo định hướng chung của huyện cũng như tỉnh Long An. Giá trị các công trình hiện trạng trên đất không lớn, thuận tiện cho việc đền bù giải tỏa để phát triển một khu mới hiện đại, khang trang hơn.
- Trong kế hoạch phát triển khu công nghiệp mới này, cần phân chia giai đoạn thực hiện phù hợp với điều kiện đầu tư cho phép, hợp lý, đủ lực kích thích phát triển và thu hút đầu tư.
- Như vậy, tiềm năng đầu tư khu vực rất thuận lợi, các dự án khu vực từng bước hoàn chỉnh thủ tục pháp lý hoặc hoàn tất xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật là động lực gia tăng tính khả thi và sức hút đầu tư.

PHẦN III

GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG

I. NỘI DUNG QUY HOẠCH:

1. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo QCVN 01:2008	Theo đồ án đề xuất
A	Chỉ tiêu lao động	Người/ ha		80-120
B	Số lao động dự kiến	Người		≈ 7.058-10.586 người
C	Sử dụng đất trong khu công nghiệp			
1	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	%	≥ 55	71,28
2	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	%	≥ 1	2,01
3	Đất cây xanh	%	≥ 10	13,01
4	Đất giao thông	%	≥ 8	12,28
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	%	≥ 1	1,07
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Tiêu chuẩn cấp nước nhà máy, xí nghiệp	m ³ /ha/ng.đ	40	40
2	Tiêu chuẩn thoát nước bản	m ³ /ha/ng.đ	80% lượng nước cấp	32
3	Tiêu chuẩn cấp điện (T _{max} = 4.000 h/năm)			
	+ Khu xí nghiệp công nghiệp	KW/ha	250	250
	+ Khu dịch vụ	KW/ha	250	250-400
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	tấn/ha/ngày		0,5
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch			
1	Mật độ xây dựng chung:	%	≤ 50	≤ 50
	+ Khu xí nghiệp công nghiệp	%	≤ 70	≤ 70
	+ Khu dịch vụ	%		≤ 45
	+ Các công trình đầu mối hạ tầng	%	≤ 70	≤ 70
2	Tầng cao xây dựng (theo QCVN03:2012/BXD)	Tối đa	Tầng	09
		Tối thiểu	Tầng	01

2. Tính chất khu công nghiệp:

Khu công nghiệp Long Hậu 3 bố trí các loại hình sản xuất công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường gồm:

- *Nhóm các dự án về cơ khí, luyện kim:* sản xuất các dụng cụ, chi tiết, thiết bị thay thế; sản xuất các thiết bị, máy móc phục vụ sản xuất nông nghiệp; xe gắn máy; lắp ráp các loại máy đặc chủng, máy nông nghiệp; sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa, nồi hơi (ngoại trừ: dự án luyện kim đen, luyện kim màu; dự án xi mạ, phun phủ và đánh bóng kim loại).
- *Nhóm các dự án chế biến thực phẩm, nước giải khát:* chế biến rau quả, trà, cà phê; chế biến các sản phẩm từ sữa, gia súc, gia cầm; chế biến nông lâm, thủy hải sản, sản xuất thức ăn nhanh (mì ăn liền,...); sản xuất nước mắm từ nước mắm nguyên liệu (ngoại trừ: dự án giết mổ gia súc, gia cầm; dự án sản xuất đường).

- *Nhóm các ngành công nghiệp hỗ trợ.*
- *Nhóm các dự án sản xuất vật liệu xây dựng:* cầu kiện bê tông dự ứng lực, ống cống, bắc thấm xử lý nền móng (ngoại trừ: dự án sản xuất xi măng, dự án để nghiền clinker sản xuất xi măng, dự án đúc, luyện sắt thép, gang).
- *Nhóm các dự án về sản xuất hàng may mặc, da và giả da; sản xuất sản phẩm dệt may.*
- *Nhóm các dự án về hóa chất, dược phẩm, mỹ phẩm:* chất hồ vải, chất phân tán đều màu, chất làm mềm vải, chất lưu màu, tananh; sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh (ngoại trừ: dự án sản xuất sơn, hóa chất cơ bản; dự án sản xuất thuốc phóng, thuốc nổ, hóa cụ; dự án sản xuất thuốc nổ công nghiệp).
- *Nhóm các dự án về năng lượng phóng xạ:* Ngoại trừ: dự án xây dựng lò phản ứng hạt nhân, dự án điện nguyên tử, điện nhiệt hạch, dự án nhiệt điện, dự án phong điện (sản xuất điện bằng sức gió), dự án thủy điện, dự án xây dựng tuyến đường dây tải điện cao áp.
- *Nhóm các dự án khác:* lắp ráp các sản phẩm điện tử; in ấn bao bì và các dịch vụ có liên quan (không bao gồm sản xuất mực in); sản xuất gia công các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; chế biến gỗ; sản xuất thủy tinh, gốm sứ (không ngâm tẩm); sản xuất đồ nhựa, nhôm gia dụng và cao cấp; sản xuất hàng công nghệ phẩm; sản xuất hàng giấy, bia, bao bì (từ bột giấy); sản xuất đồ chơi trẻ em; ấp trứng gia cầm; mua bán, chiết nạp khí hóa lỏng, xây dựng trạm khí đốt hóa lỏng; dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động của khu công nghiệp như cho thuê văn phòng, ngân hàng, bưu chính, viễn thông, kho bãi (bao gồm cả kho lạnh), dịch vụ kho bãi, vận chuyển, giao nhận, cung cấp thực phẩm, vận tải, vệ sinh công nghiệp, thu gom và vận chuyển chất thải rắn, chất thải nguy hại đến nơi xử lý triệt để ngoài khu công nghiệp.

3. Cơ cấu quy hoạch:

3.1 Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

Khu công nghiệp Long Hậu 3 bố trí các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp.
- Khu vực xây dựng Công trình trung tâm điều hành và dịch vụ; được bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp trục đường chính khu vực, bao gồm khối quản lý và khu giao dịch (nhà làm việc, ngân hàng, thuế, triển lãm, giới thiệu sản phẩm, tiếp thị...).
- Đất giao thông bao gồm các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu công nghiệp (lộ giới từ 24m-50m) và tuyến đường giao thông khu vực dự kiến (lộ giới từ 30m-44m).
- Đất cây xanh bao gồm cây xanh thâm cò và cây xanh cách ly bố trí dọc theo rạch và Khu Tái định cư với các tuyến đường tạo thành dải cây xanh dài bao phủ toàn khu công nghiệp, tạo cảnh quan, cách ly vệ sinh đối với khu dân cư lân cận đồng thời điều hòa vi khí hậu cho khu công nghiệp.
- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm: trạm xử lý nước thải, khu tập trung rác thải. Là nơi xử lý nước thải và tập trung rác cho Khu công nghiệp và Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 trong giai đoạn hoàn chỉnh.
- Mặt nước (rạch Bà Đăng).

a. Khu nhà máy, xí nghiệp công nghiệp:

- Đất xây dựng các xí nghiệp công nghiệp có diện tích 88,38ha chiếm tỷ lệ 71,28% trên toàn khu, trong đó bố trí các lô đất xí nghiệp công nghiệp (mỗi lô có thể bố trí các nhà máy có quy mô khoảng từ 0,3ha-2,0ha), chia thành 07 lô:

+ Lô 3A	:	116.876 m ²
+ Lô 3B	:	70.874 m ²
+ Lô 3C	:	156.113 m ²
+ Lô 3D	:	167.493 m ²
+ Lô 3E	:	68.108 m ²
+ Lô 3F	:	137.250 m ²
+ Lô 3G	:	167.062 m ²
Tổng cộng	:	883.776 m²

- Mật độ xây dựng trong từng nhà máy $\leq 70\%$ tùy theo diện tích đất và chiều cao công trình (theo QCVN 01:2008/BXD mật độ xây dựng tùy thuộc vào diện tích từng lô đất và chiều cao công trình đồng thời đảm bảo khoảng cách tối thiểu và khoảng lùi xây dựng công trình).
- Tầng cao 2-5 tầng.

b. Khu hành chính - dịch vụ:

- Khu đất dịch vụ có diện tích 2,49ha chiếm tỷ lệ 2,01% trên toàn khu; được bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp trục đường chính khu vực, bao gồm khối quản lý và khu giao dịch (nhà làm việc, ngân hàng, thuế, triển lãm, giới thiệu sản phẩm, tiếp thị,...). Chia thành 02 lô: DV1 diện tích 19.881,0 m², DV2 diện tích 5.029m².
- Mật độ xây dựng từ $\leq 45\%$;
- Tầng cao 3-9 tầng.

c. Các khu kỹ thuật:

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm: trạm xử lý nước thải, khu tập trung rác thải diện tích là 1,33ha chiếm tỷ lệ 1,07% trên toàn khu. Là nơi xử lý nước thải và tập trung rác cho Khu công nghiệp và Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 trong giai đoạn hoàn chỉnh.

d. Giao thông:

- Đất giao thông có diện tích 15,23ha chiếm tỷ lệ 12,28% trên toàn khu, bao gồm các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu công nghiệp (lộ giới từ 20m – 50m) và tuyến đường giao thông khu vực dự kiến (lộ giới từ 30m – 44m).

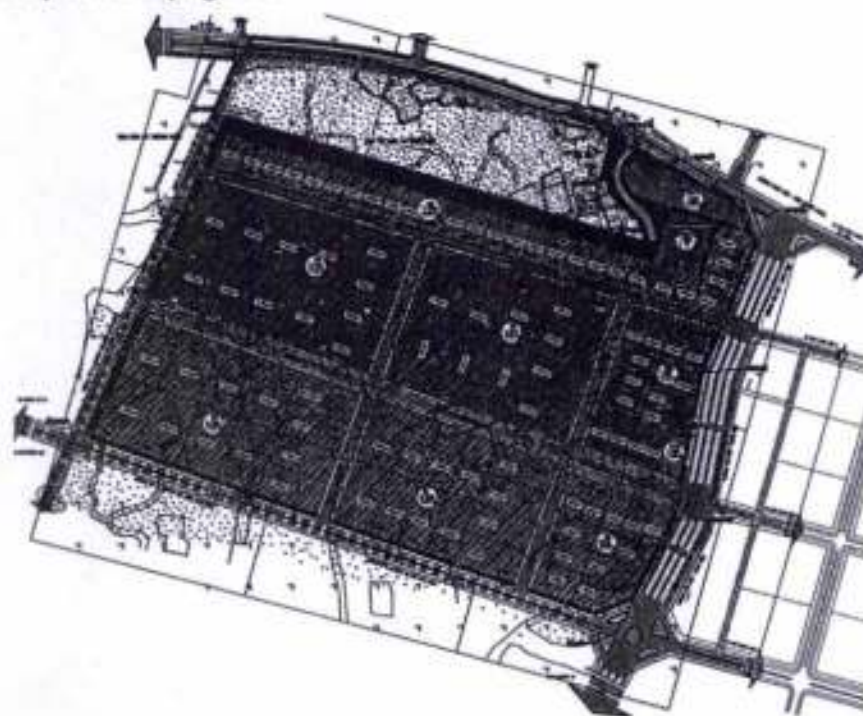
e. Đất cây xanh:

- Đất cây xanh có diện tích 16,12ha chiếm tỷ lệ 13,01% trên toàn khu, bao gồm cây xanh thảm cỏ và cây xanh cách ly bố trí dọc theo rạch và Khu Tái định cư với các tuyến đường tạo thành dải cây xanh dài bao phủ toàn khu công nghiệp, tạo cảnh quan, cách ly vệ sinh đối với khu dân cư lân cận đồng thời điều hòa vi khí hậu cho khu công nghiệp.

- f. Mặt nước (rạch Bà Đăng):** có diện tích 0,43ha chiếm tỷ lệ 0,35% trên toàn khu.

3.2 Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
			Theo đồ án QHCT TL1/2000	Theo QCXDVN 04:2008
1	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	88,3776	71,28	≥ 55
2	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	2,4910	2,01	≥ 1
3	Đất cây xanh	16,1257	13,01	≥ 10
	Cây xanh thâm có	6,2739	5,06	
	Cây xanh cách ly	9,8518	7,95	
4	Đất giao thông	15,2315	12,28	≥ 8
	Giao thông nội khu	10,3669	8,36	
	Giao thông khu vực dự kiến	4,8646	3,92	
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,3262	1,07	≥ 1
6	Mặt nước	0,4305	0,35	
	Tổng cộng	123,9825	100,00	

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất:**3.3 Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp:**

- Theo định hướng Quy hoạch vùng huyện Cần Giuộc đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, khu vực quy hoạch được xác định là khu công nghiệp với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đảm bảo môi trường sống tốt cho người dân.
- Tổ chức không gian kiến trúc dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian trực đường phân chia theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.
- Các khu chức năng được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.
- Phát triển không gian đô thị với hình thức bố trí các công trình tạo điểm nhấn tại khu trung tâm và các trục đường chính của khu quy hoạch.

- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp:
 - + Khu dịch vụ bố trí ở các trục đường chính, kết hợp mảng xanh và khối công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu. Đưa các công trình kiến trúc chủ đạo, tập trung nhiều người ra các trục đường chính, các khu vực cổng vào của khu công nghiệp làm điểm nhấn tạo bộ mặt cảnh quan chung khu công nghiệp.
 - + Khu vực xây dựng các xí nghiệp công nghiệp bố trí thuận lợi, phù hợp theo mạng đường giao thông chung của toàn khu.
 - + Tổ chức cây xanh: bố trí cây xanh dọc các tuyến đường trong khu công nghiệp tạo cảnh quan xanh trên tổng thể khu công nghiệp đồng thời tạo vi khí hậu tốt cho khu vực xung quanh
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, mật độ xây dựng khống chế chung toàn khu không quá 50%. Hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu:
 - + Trong các lô đất dịch vụ, mật độ xây dựng không vượt quá 45% diện tích khu đất và phải dành tối thiểu 30% diện tích để trồng cây xanh, thảm cỏ.
 - + Trong các lô đất xây dựng nhà máy, mật độ xây dựng không vượt quá 70% và phải dành tối thiểu 20% diện tích để trồng cây xanh, thảm cỏ.
 - + Hình thức kiến trúc của các công trình phải hiện đại, phản ánh được nét đặc thù của khu công nghiệp nhưng phải phù hợp với điều kiện khí hậu của Việt Nam.
- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo Quy định về quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Long Hậu 3 (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định về kiến trúc đô thị do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

II. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

2.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật:

a. San nền:

- 22TCN 248: 1998 San lấp địa chất nền đất yếu. Tiêu chuẩn thiết kế, thi công và nghiệm thu.
- TCVN 4447: 2012 Công tác đất- Thi công và nghiệm thu.
- TCVN 4055:2012 Tổ chức thi công – tiêu chuẩn Việt Nam.
- TCVN 9360:2012 Quy trình kỹ thuật xác định độ lún công trình dân dụng và công nghiệp bằng phương pháp đo cao hình học.
- TCVN 9398:2012 Công tác trắc địa trong xây dựng công trình. Yêu cầu chung
- TCVN 9844:2013 Tiêu chuẩn thiết kế thi công và Nghiệm thu vải địa kỹ thuật trong xây dựng nền đắp trên đất yếu
- 22TCN 262-2000 Quy trình khảo sát, thiết kế nền đường ô tô đắp trên đất yếu
- TCVN 9361:2012 Công tác nền móng – Thi công và nghiệm thu
- TCVN 7570:2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa – Yêu cầu kỹ thuật
- TCVN 7572-1-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 1: Lấy mẫu

- TCVN 7572-2-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 2: Xác định thành phần hạt
- TCVN 7572-3-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 3: Hướng dẫn xác định thành phần thạch học
- TCVN 7572-4-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 4: Xác định khối lượng riêng, khối lượng thể tích và độ hút nước
- TCVN 7572-6-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 6: Xác định khối lượng thể tích xốp và độ hồng
- TCVN 757 2-7-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 7: Xác định độ ẩm
- TCVN 7572-8-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 8: Xác định hàm lượng bùn, bụi, sét trong cốt liệu và hàm lượng sét cục trong cốt liệu nhỏ
- TCVN 7572-9-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 9: Xác định tạp chất hữu cơ
- TCVN 7572-14-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 14: Xác định khả năng phản ứng kiềm-silic
- TCVN 7572-15-2006 Cốt liệu cho bê tông và vữa-phương pháp thử - phần 15: Xác định hàm lượng clorua

b. Tiêu chuẩn thiết kế đường

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế
- TCVN 4447 - 2012 Công tác đất, quy phạm thi công và nghiệm thu
- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế
- 22 TCN 211-06 Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế
- 22 TCN 248-98 Vải địa kỹ thuật trong xây dựng nền đắp trên đất yếu
- QCVN 07:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
- QCXDVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng
- QCVN 41:2012/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ

c. Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước - cấp nước

- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 9113:2012 Ống bê tông cốt thép thoát nước
- TCVN 6151:1996
- ISO 4422:1990 Ống nhựa uPVC thoát nước
- ISO 4427:2007 Ống HDPE cấp nước
- TCVN 3989:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - Cấp nước và thoát nước - Mạng lưới bên ngoài - Bản vẽ thi công
- TCVN 5576:1991 Hệ thống cấp thoát nước – Quy phạm quản lý kỹ thuật

- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế

d. Tiêu chuẩn thiết kế áp dụng chung

- TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán
- TCVN 10304:2014 Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 5574:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn Thiết kế
- TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn Thiết kế+
- TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế

2.2 San nền:

a. Giải pháp thiết kế:

- Căn cứ theo cao độ san nền của Khu công nghiệp Long Hậu, Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng và cao độ san nền đã được duyệt trong đồ án Q.H.C khu đô thị Long Hậu ngày 26/09/2006 là +2.30 (theo hệ cao độ Quốc gia), cao độ xây dựng của Khu công nghiệp Long Hậu 3 được xác định như sau:
 - + Cao độ xây dựng của đường $H_{xd} \geq 2.30m$
 - + Cao độ xây dựng của vỉa hè $H_{xd} \geq 2.40m$
 - + Cao độ xây dựng nhà xưởng $H_{xd} \geq 2.60m$
- Để đảm bảo chống ngập, tạo mặt bằng xây dựng cho KCN và đảm bảo hiệu quả kinh tế trong đầu tư, thiết kế san nền chia làm 2 giai đoạn, giai đoạn 1: toàn bộ diện tích đất xây dựng sẽ đắp tới cao độ +1.80 m; giai đoạn 2: khi thi công xây dựng, cao độ hoàn thiện của các hạng mục công trình phải đảm bảo cao độ khống chế như trên.
- Toàn bộ khu vực san nền được thiết kế hệ thống lưới ô vuông phục vụ công tác tính toán khối lượng thiết kế và quản lý theo dõi trong quá trình thi công. Mỗi cạnh lưới có khoảng cách 20m, cạnh lưới biên và sát biên lần lượt là khoảng cách lẻ còn lại.
- Trên cơ sở bản đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 hệ VN 2000 (kinh tuyến TW 105°45', múi chiếu 3) do Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Nam Phú Lộc thực hiện tháng 01/2015 theo mã số hồ sơ KSDH.LH3. Lập mô hình số toàn bộ bề mặt tự nhiên (sau khi đã vét bùn, bóc thực vật và lấp kênh rạch đến mặt tự nhiên hiện hữu) và nội suy theo phương pháp lưới tam giác số hoá bình đồ cao độ tự nhiên tại các nút lưới thiết kế cao độ ô vuông.

b. Tiêu chuẩn vật liệu:

- Vật liệu đất và cát san lấp được lấy từ cần được với khoảng cách vận chuyển khoảng 24km. Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng đối với đất, cát sử dụng trong san lấp được xác định:

Độ ẩm khống chế tương ứng với khối lượng thể tích của một số loại đất

Loại đất	Độ ẩm khống chế, %	Khối lượng thể tích lớn nhất của đất khi đầm nén
Cát	8 đến 12	1,75 đến 1,95
Đất cát pha	9 đến 15	1,85 đến 1,95

Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng đối với cát:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Mô đun độ lớn không nhỏ hơn		0.7	
2	Khối lượng thể tích xốp không nhỏ hơn	Kg/m ³	1200	
3	Hàm lượng muối sunfat, sunfit tính ra SO ₃ không vượt	%	2	
4	Hàm lượng bùn, bụi sét bản không lớn hơn	%	10	
5	Lượng hạt nhỏ hơn 0.14mm tính bằng % khối lượng cát, không lớn hơn	%	20	
6	Hàm lượng tạp chất hữu cơ thử theo phương pháp so màu, màu của dung dịch trên cát không sẫm hơn		mẫu chuẩn	

2.3 Thoát nước mưa

a. Giải pháp thiết kế:

- Lưu vực thoát nước: Nước mưa trong KCN Long Hậu 3 chia thành 3 lưu vực thoát nước, thoát theo hướng Nam Bắc, về phía đường số 10. Sau đó xả ra rạch Bà Đằng ở phía Đông Bắc KCN rồi thoát ra sông Kinh.
- Thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa theo nguyên tắc chảy riêng không cùng hệ thống thoát nước thải.
- Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng dùng tính toán nước mưa được xác định theo công thức:

$$Q = \mu \cdot \varphi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

- φ : Hệ số thấm trung bình của mặt phủ, lấy $\varphi = 0.65$
- μ : Tần số phân bố mưa rào, $\mu = 1$
- q : Cường độ mưa tính toán (l/s. ha)
- F : Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha).

Cường độ mưa tính toán (q) được xác định theo CT:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(T + b)^n}$$

Trong đó:

- A, C, b, n : tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.
- P chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, lấy $P = 5$ (năm).
- T : Thời gian dòng chảy mưa, $T = t_0 + t_1 + t_2$ (phút)

Với, t_0 : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường (phút). Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu:

$$t_1 = 0.021 \times (l_1/v_1)$$

Trong đó:

- l_1 : chiều dài rãnh đường (m).
- v_1 : tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).
- t_2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán:

$$t_2 = 0.017 \Sigma(l_2/v_2)$$

Trong đó:

- v_2 : Vận tốc dòng chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)
- l_2 : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m).

Lưu lượng tính toán: Sử dụng công thức Maning:

$$Q = 1000 \cdot \omega \cdot v \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

- Q : Lưu lượng tính toán (l/s).

- ω : Diện tích tiết diện ướt của dòng chảy

$$\omega = \pi.D^2/4 \text{ (m}^2\text{)}$$

Trong đó:

D : Đường kính cống (m).

R : Bán kính thủy lực. $R = \omega/P$

Với P : chu vi mặt cắt ướt: $P = \pi.D$

- v : Vận tốc dòng chảy trung bình (m/s).

$$v = (1/n).R^{2/3}.i^{1/2}$$

Trong đó:

i : độ dốc thủy lực của đường ống

n: hệ số nhám, $n=0,013$.

b. Kết cấu hệ thống thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa trong KCN Hựu Thạnh đều được thiết kế kiểu tự chảy theo trọng lực.
- Hệ thống thoát nước mưa gồm các tuyến cống bê tông cốt thép đường kính D600, D800, D1000, D1200, D1500, D1800, D2000 và 2xB2000xH2000 kết hợp với hệ thống hố ga được bố trí trên vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước mưa từ các lỗ đất và nước mưa mặt đường qua các cửa thu nước.
- Đối với các trục đường có một mái dốc thì tuyến cống thoát chính được bố trí một bên hè đường, phía đường bên kia sẽ được thoát bằng các cống nhánh ngang đường. Đối với các trục đường 2 mái dốc thì bố trí 2 tuyến cống chính 2 bên hè đường.
- Khoảng cách giữa các hố ga là 30m - 40m. Nước mưa từ các nhà máy sẽ được thu vào mạng thoát nội bộ rồi đầu vào tuyến cống thoát chính.
- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép. Cống trên vỉa hè sử dụng cống chịu tải trọng H10. Cống băng đường sử dụng cống chịu tải trọng H30.
- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ và đồng bộ từ giếng thu nước, cống nối, giếng thăm, ga kỹ thuật (nếu cần) đến mạng lưới các tuyến cống thoát nước và cửa xả.

c. Khối lượng chủ yếu:

STT	CHUNG LOẠI	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	GHI CHÚ
1	Cống tròn D600	m	1513	Via hè
2	Cống tròn D800	m	2523	Via hè
3	Cống tròn D1000	m	1414	Via hè
4	Cống tròn D1000	m	18	Qua đường
5	Cống tròn D1200	m	707,5	Via hè
6	Cống tròn D1200	m	56	Qua đường
7	Cống tròn D1500	m	1784,5	Via hè
8	Cống tròn D1500	m	66	Qua đường
9	Cống tròn D1800	m	944,6	Via hè
10	Cống tròn D1800	m	14	Qua đường
11	Cống tròn D2000	m	945,6	Via hè
12	Cống tròn D2000	m	30,6	Qua đường

STT	CHUNG LOẠI	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	GHI CHÚ
13	Cống hộp 2xB2000xH2000	m	135	
14	Hố ga cống D600	cái	41	
15	Hố ga cống D800	cái	71	
16	Hố ga cống D1000	cái	39	
17	Hố ga cống D1200	cái	21	
18	Hố ga cống D1500	cái	54	
19	Hố ga cống D1800	cái	26	
20	Hố ga cống D2000	cái	27	
21	Hố ga cống hộp 2xB2000xH2000	cái	2	
22	Cửa xả cống hộp 2xB2000xH2000	cái	1	

2.4 Giao thông:

a. Thông số thiết kế:

- Cấp đường: Theo quy hoạch được duyệt, đường giao thông trong khu đất tương ứng với loại đường công nghiệp - kho tàng, từ bảng 3-5 (Áo đường mềm – các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế 22TCN211-06) chọn kết cấu áo đường với các thông số sau:
 - + Mặt đường cấp cao A1;
 - + Tải trọng tính toán: H30;
 - + Trục xe tính toán: 12 tấn;
 - + Mô đun đàn hồi yêu cầu tối thiểu: 155 Mpa;
 - + Kết cấu bê tông nhựa nóng 2 lớp.
- Phân kỳ đầu tư cho hạng mục giao thông, thông số đường giao thông giai đoạn 1 như sau:
 - + Mặt đường cấp cao A2;
 - + Tải trọng tính toán: H30;
 - + Trục xe tính toán: 12 tấn;
 - + Mô đun đàn hồi yêu cầu tối thiểu: 130 Mpa;
 - + Kết cấu mặt đường 1 lớp.
- Vận tốc thiết kế: Theo TCVN 4054-2005 đồng thời dựa trên quy hoạch giao thông trong khu công nghiệp, vận tốc thiết kế được chọn như sau:
 - + $V_{tk} = 40\text{km/h}$;
 - + $V_{tk} = 15\text{km/h}$: Khi đi vào nút giao;

b. Giải pháp thiết kế:

- Thiết kế trắc dọc: Chọn cao độ thiết kế tại tim đường tối thiểu là +2.60m.
- Thiết kế trắc ngang:
 - + Độ dốc ngang đường: 2%
 - + Độ dốc vỉa hè: 2%

- + Độ dốc dọc đường: Dốc dọc đường thiết kế đồng cao độ : 2.60m; Mép bó vỉa thiết kế tạo dốc rãnh từ 0-0.2% về hố ga thu nước.
- Thiết kế nền đường:
 - + Nền đường được thiết kế trên cao trình san nền hoàn thiện +1.80m.
 - + Nền đường đắp: Sau khi đắp cát đến cao trình đáy lớp nền thượng (đá mi), tiến hành trải vải địa kỹ thuật, nền đường được đắp bằng cát, lu lèn từng lớp với chiều dày tối đa là 30cm đạt $K \geq 0,95$, mái taluy 1/1.5.
 - + Nền đường đào: Đào nền đường (tạo mũi lượn) trên nền đã san lấp, lu lèn đạt $K \geq 0.95$, mái taluy 1/1.
- Kết cấu mặt đường: Kết cấu mặt đường được tính toán theo quy trình mặt đường mềm 22TCN-211-06. Tính toán mặt đường theo phương pháp biến dạng đàn hồi với kết cấu mặt đường cấp cao A1, có Eyc ≥ 155 Mpa. Kết cấu mặt đường phân kỳ đầu tư làm 2 giai đoạn:
 - + Giai đoạn 1: xây dựng hoàn thiện đến hết lớp BTNC 19 dày 7cm.
 - + Giai đoạn 2: hoàn thiện mặt đường cấp cao bằng lớp BTNC 12.5 (bù vênh, bù lún, nâng cao độ nếu cần thiết).
- Kết cấu vỉa hè:
 - + Phần lề đi bộ: sát mép bó vỉa 2.0m
 - + Phần còn lại của vỉa hè: trồng cỏ.

c. Khối lượng chủ yếu:

Tên đường	KL đào nền (m ³)	KL đắp đất VH (m ³)	KL đắp cát MĐ (m ³)	DT mặt đường (m ²)	DT trải vải địa KT (m ²)	Bó vỉa loại 1 (m)	Bó vỉa loại 2 - DPC (m)	Bó hè (m)	DT lát gạch (m ²)	DT trồng cỏ (m ²)
ĐS. 9	825,21	6215,29	0,00	9010,57	10871,84	644,0	0,00	644,00	2574,45	3863,92
ĐS. 10	1092,09	9317,07	0,00	14698,90	17412,54	2436,0	0,00	2359,0	4903,09	4565,16
ĐS. 11	825,21	6215,29	0,00	9010,57	10871,84	638,0	0,00	638,00	2551,74	3827,61
ĐS. 12	2681,83	16853,98	29,45	23898,86	27965,12	2562,0	479,0	2488,0	4088,97	9200,24
ĐS. 13	764,16	4568,87	0,00	6549,44	7042,68	758,0	0,00	758,0	1404,82	2808,0
ĐS. 14	2096,19	11348,62	0,00	15790,0	18961,79	1258,0	1132,0	1258,0	2439,97	7322,90
Cộng	8284,69	54519,12	29,45	78958,34	93125,81	8296,0	1611,0	8145,00	17963,04	31587,83

2.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Nhu cầu dùng nước:

Stt	Mục đích sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tiêu chuẩn cấp nước (m ³ /ha)	Đơn vị	Tỉ lệ nước cấp	Nhu cầu (m ³ /ng.đ)	Ghi chú
I								
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	Q _{CN}	88.3776	40	m ³ /ha	60%	2.121	QCVN 07:2010/BXD
2	Đất dịch vụ + HTKT	Q _{DV}	3.8172	20	m ³ /ha		76	

3	Giao thông	Q _{GT}	15.2315	0.5	l/m ²	152	Tưới 2 lần/ngày, TCXDVN 33:2006
4	Cây xanh	Q _{CX}	16.1257	3	l/m ²	968	Tưới 2 lần/ngày, TCXDVN 33:2007
8	Nước các nhu cầu khác + rò rỉ	Q _{RR}		15%Q	%	498	TCXDVN 33:2008
	Tổng nước cấp vào mạng	Q _{NC}				3.815	
	Tính tròn	Q _{NC}				3.800	

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán : 3.80 m³/ngày
- Nhu cầu nước chữa cháy:
 - + Theo TCVN 2622-1995, khu công nghiệp có diện tích dưới 150ha, loại công trình công nghiệp hạng sản xuất C, bậc chịu lửa III, khối tích từ 50000 m³ thì lượng nước dự phòng chữa cháy được tính toán đồng thời 1 đám cháy với với lưu lượng 40l/s cho KCN trong thời gian 3 giờ.
 - + Dọc theo các tuyến đường ống cấp nước có bố trí trụ cứu hỏa D100 bán kính phục vụ tối thiểu 150m để cấp nước cho xe cứu hỏa khi có cháy với áp lực tại điểm bất lợi nhất là 10m. Khi có sự cố xảy ra, ngoài nguồn nước tại các trụ cứu hỏa, có thể kết hợp với nguồn nước tại các kênh, rạch gần nhất.

b. Nguồn nước:

- Khu công nghiệp Long Hậu 3 sử dụng nước của 2 nhà máy nước hiện hữu là NMCN Long Hậu 1 (5.000 m³/ngđ) và NMCN Long Hậu 2 (3.300 m³/ngđ); Công suất đã sử dụng cho KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng là 6.500 m³/ngđ, công suất cấp nước cho KCN Long Hậu 3 trong giai đoạn đầu là 1.800 m³/ngđ. Công ty Cổ phần Long Hậu đang triển khai dự án đầu tư nâng cấp NMCNLH2 với đơn nguyên mới có công suất 3.000 m³/ngđ để cấp nước cho các KCN Long Hậu, dự kiến đưa vào sử dụng từ đầu năm 2017.
- Bên cạnh đó, Công ty CP Long Hậu đã thỏa thuận với Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn về việc đấu nối hệ thống cấp nước của KCN Long Hậu vào tuyến ống D600 trên đường Long Hậu thuộc tuyến ống tiếp nước BOO huyện Nhà Bè để cấp nước cho các KCN Long Hậu khi nhu cầu dùng nước của nhà đầu tư vượt sản lượng cấp nước của các Nhà máy cấp nước Long Hậu 1 và 2.
- Mạng ống phân phối trong khu công nghiệp , nối vòng khép kín để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục .
- Tuyến ống chính cấp cho các lô trong khu CN có đường kính Ø110- Ø315 .
- Đường ống cấp nước của KCN là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sản xuất và chữa cháy theo một đường ống chung và được thiết kế theo mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đỉnh ống). Đối với các đoạn ống băng đường, sử dụng ống lồng thép tráng kẽm để bảo vệ ống.

- Van xả khí: Trên mạng lưới đường ống tại các điểm đường ống chuyển hướng dốc từ dương (+) sang âm (-) và điểm cao nhất trên mạng được bố trí đầy đủ các van xả khí để giảm tổn thất áp lực cục bộ trong trường hợp có khí tích tụ lâu ngày.
- Van xả cặn: tại các điểm đường ống chuyển hướng dốc từ âm (-) sang dương (+) và điểm thấp nhất trên mạng được lắp đặt các van xả cặn.
- Các thiết bị khác: các van khóa cần thiết cũng như các van chờ sẵn để cấp nước.

c. Khối lượng chủ yếu:

Stt	Tên vật tư	Đơn vị	Số lượng
A	Đường ống		
1	Ống HDPE DN315 dày 18,7mm	M	281
2	Ống HDPE DN 225 dày 13,4m	M	2193
3	Ống HDPE DN 160 dày 9,5mm	M	4371,5
4	Ống HDPE DN 110 dày 6,6mm	M	3414
5	Ống thép BB D300	M	1
B	Phụ tùng		
1	Manchon MJ DN300 ff	Cái	2
2	Mối nối mềm BE DN150	Cái	12
3	Mối nối mềm BE DN300	Cái	5
4	Mối nối mềm BE DN200	Cái	15
5	Mối nối mềm BE DN100	Cái	9
6	Tê thép hàn BBB D300*300	Cái	1
7	Tê thép hàn BBB D300*200	Cái	1
8	Tê thép hàn BBB D300*150	Cái	1
9	Tê thép hàn BBB D200*100	Cái	3
10	Tê thép hàn BB D200*150	Cái	4
11	Tê thép hàn BBB D200	Cái	1
12	Tê thép hàn BBB D150	Cái	1
13	Tê thép hàn BBB D150*100	Cái	5
14	Tê thép hàn BBB D100	Cái	2
15	Bù đực BU D300	Cái	2
16	Y lọc BB d300	Cái	1
17	Côn giảm BB D300*250	Cái	2
18	Côn giảm BB D300*200	Cái	1
19	Côn giảm BB D200*150	Cái	1
20	Côn giảm BB D200*100	Cái	1
21	Côn giảm BB D150*100	Cái	2
22	Van BB D100	Cái	11
23	Van BB D150	Cái	7
24	Van BB D200	Cái	6
25	Van BB D300	Cái	6
26	Chụp mũ van	Cái	24
27	Hộp ổ khóa có bản lề	Cái	24
28	Đầu nối bích HDPE D110 + đai thép	Cái	9
29	Đầu nối bích HDPE D225 + đai thép	Cái	3

Stt	Tên vật tư	Đơn vị	Số lượng
30	Đầu nối bích HDPE D160 + đai thép	Cái	8
31	Đầu nối bích HDPE D315 + đai thép	Cái	1
32	Nối góc 45 hàn HDPE D315	Cái	2
33	Nối góc 45 hàn HDPE D225	Cái	6
34	Nối góc 45 hàn HDPE D160	Cái	18
35	Nối góc 45 hàn HDPE D110	Cái	21
36	Nối góc 22,5 hàn HDPE D225	Cái	4
37	Bích thép đặc DN150	Cái	1
38	Bích thép đặc DN225	Cái	1
39	Đồng hồ tổng DN250	BỘ	1
C	Trụ cứu hỏa		
1	Trụ cứu hỏa DN100	TrỤ	36
2	Van BB D100	Cái	36
3	Cút BB D100	Cái	36
4	Đầu nối bích HDPE D315	Cái	2
5	Đầu nối bích HDPE D225	Cái	26
6	Đầu nối bích HDPE D160	Cái	18
7	Đầu nối bích HDPE D110	Cái	26
8	Ống PVC D150	M	36
9	Ống thép đen D100_1 đầu bích	M	36
10	Mối nối mềm BU D100	Cái	36
11	Tê thép BBB D300*100	Cái	1
12	Tê thép BBB D200*100	Cái	13
13	Tê thép BBB D150*100	Cái	9
14	Tê thép BBB D100*100	Cái	13
15	Chụp mũ van	Cái	36
16	Họng ổ khóa có bản lề	Cái	36
D	Vật tư ống băng đường		
1	Ống lồng thép mạ kẽm DN150 dày 7,11mm	M	60
2	Ống lồng thép mạ kẽm DN200 dày 8,18mm	M	77
3	Ống lồng thép mạ kẽm DN250 dày 9,27mm	M	193,5
3	Ống lồng thép mạ kẽm DN350 dày 11,13mm	M	40
E	Mương đặt ống		
1	Mương đặt ống D315 via hè	M	241
2	Mương đặt ống D225 via hè	M	1999,5
3	Mương đặt ống D160 via hè	M	4294,5
4	Mương đặt ống D110 via hè	M	3354
5	Mương đặt ống D315 băng đường	M	40
6	Mương đặt ống D225 băng đường	M	193,5
7	Mương đặt ống D160 băng đường	M	77
8	Mương đặt ống D110 băng đường	M	60

2.6 Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a. Lưu vực thoát nước:

- Khu công nghiệp sẽ được xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước thải của khu công nghiệp Long Hậu 3 được tập trung xử lý tại trạm xử lý nước thải nằm góc phía Đông Bắc khu công nghiệp. Nước thải sau khi qua trạm xử lý đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước sẽ được xả ra rạch hiện hữu.

b. Kết cấu tuyến ống nước thải:

- Các tuyến ống thoát nước thải sẽ được bố trí dưới hè, dọc theo các tuyến đường sát với các lô đất công nghiệp. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 30m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối. Các lô công nghiệp sau này sẽ xả nước thải vào các hố ga này.
- Tuyến ống của hệ thống nước thải dùng ống uPVC đặt dốc tối thiểu 0.18% đối với ống D600, 0.25% đối với ống D400, 0.3% đối với ống D300. Hệ thống ống có đường kính D300, D400, D600 thu nước thải tới nhà máy xử lý và sử dụng ống D600 để xả nước thải sau khi đã xử lý đạt chuẩn vào hệ thống thoát nước mưa.
- Quy định về chất lượng nước thải: Nước thải trước khi thoát vào hệ thống thu gom của khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn quy định.
- Kết cấu hệ thống thoát nước thải:

Ống thoát nước

- + Dưới vỉa hè sử dụng ống uPVC D300 dày 15mm, ống D400 dày 19.1mm, ống D600 dày 19.3mm, chiều dài 6m/ống.
- + Dưới đường sử dụng ống uPVC D300 dày 15mm, ống D400 dày 19.1mm, ống D600 dày 19.3mm được luồn trong ống thép dày 10mm, chiều dài 6m/ống.
- + Nối cống BTCT bằng gioăng cao su.
- + Dưới ống đệm lớp cát đầm chặt k0.9, dày 20cm.
- + Đắp lớp cát cao hơn đỉnh ống uPVC 20cm.

Hố ga thoát nước

- + BT lót M150 dày 10cm dưới hố ga.
- + Thành và đáy hố ga bằng bê tông đá 1x2 M200.
- + Móng hố ga sử dụng BT lót đá 1x2 M150 trên nền gia cố cừ tràm.
- + Kích thước 120cmx120cm với cống D300-D400, 160cmx160cm với cống D600.
- + Đan BTCT M200 làm nắp hố ga, kích thước 90x90x6cm.

Bơm chìm chuyển bậc

- + Bơm chìm số 1 được bố trí tại vị trí góc giữa đường số 12 và đường Tân Lập-Long Hậu công suất 72m³/h.
- + Bơm chìm số 2 được bố trí tại vị trí góc giữa đường số 10 và đường số 11 công suất 100m³/h.

c. Khối lượng chủ yếu:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
Đường số 9			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	956,27
2	Hố ga D300	Cái	32
Đường số 10			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	1492,67
2	Ống uPVC D300 dưới đường	M	17,8
3	Hố ga D300	Cái	52
4	Ống uPVC D400 vỉa hè	M	678
5	Ống uPVC D400 dưới đường	M	61,46
6	Hố ga d400	Cái	28
7	Hố ga D600	Cái	1
8	Ống thép D350 dày 6mm bọc ống uPVC	M	17,8
9	Ống thép D450 dày 7.9mm bọc ống uPVC	M	61,46
Đường số 11			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	652,61
2	Hố ga D300	Cái	21
Đường số 12			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	1915,13
2	Ống uPVC D300 dưới đường	M	75,6
3	Hố ga D300	Cái	70
4	Ống uPVC D400 dưới đường	M	47,2
5	Hố ga D400	Cái	2
6	Ống thép D350 dày 6mm bọc ống uPVC	M	75,6
7	Ống thép D450 dày 7.9mm bọc ống uPVC	M	47,2
Đường số 14			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	838,34
2	Ống uPVC D300 dưới đường	M	21,2
3	Hố ga D300	Cái	32
4	Ống thép D350 dày 6mm bọc ống uPVC	M	21,2
Đường Tân Tập - Long Hậu			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	606,07
2	Hố ga D300	Cái	23
Đường dẫn vào nhà máy			
1	Ống uPVC D300 vỉa hè	M	165,6
2	Hố ga D300	Cái	6
3	Ống uPVC D600 vỉa hè	M	123,4
4	Hố ga D600	Cái	3
Trạm bơm chuyển bậc			
1	Trạm bơm công suất 72m ³ /h	Cái	01
2	Trạm bơm công suất 100m ³ /h	Cái	01

d. Xử lý rác thải:

- Hiện nay trên địa bàn huyện Cần Giuộc tỉnh Long An chưa có bãi tập trung rác cũng như chưa có khu xử lý rác. Theo quy hoạch KCN Long Hậu 3 được duyệt, trạm trung chuyển khoảng 4.000 m² tại lô ĐMHT tập trung chất thải rắn sinh hoạt của cả KCN Long Hậu 3 và KDC-TĐC Long Hậu 3. Khu vực tạm này chỉ là nơi tập trung thu gom và trung chuyển, không có hoạt động xử lý chất thải rắn sinh hoạt.

Chất thải rắn sinh hoạt sau khi được tập trung ở đây, sẽ được đưa về xử lý tại Bãi chôn lấp Đa Phước. Trong tương lai, khi khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh được xây dựng và vận hành, rác sẽ được thu gom và đưa về đây theo chủ trương của tỉnh.

- Đối với rác thải nguy hại, các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Long Hậu 3 phải hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý theo quy định.

2.7. Cấp điện và chiếu sáng:

2.7.1 Hệ thống chiếu sáng:

a. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Tiêu chuẩn Xây dựng TCXDVN 259: 2001 – Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo, đường phố, quảng trường đô thị.
- Tiêu chuẩn Chiếu sáng Quốc tế CIE 140
- TCXD VN 333-2005: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị
- Tiêu chuẩn Việt Nam 5828:1994 - Đèn chiếu sáng đường phố, yêu cầu kỹ thuật

b. Giải pháp thiết kế chiếu sáng:

- Cấp chiếu sáng: Theo thiết kế của hạng mục đường thi đường trong khu công nghiệp có cấp chiếu sáng yêu cầu là cấp C và thông số yêu cầu thiết kế:

$$\text{Độ chói của tuyến đường: } L_{tb} \approx 0,4-0,6 \text{ cd/m}^2.$$

- Loại đèn sử dụng: Dùng đèn Sodium cao áp 150W/220V, chóa phân bố ánh sáng loại bán rộng ($I_{max} = 0 - 65^\circ$) có quang thông 14.500Lm.
- Độ cao đặt đèn: Chọn độ cao đặt đèn trên toàn tuyến đường là 11m. (9m chiều cao trụ + 2m cần đèn).
- Khoảng cách giữa 2 trụ đèn liên tiếp:
 - + Căn cứ loại đèn và cách bố trí đèn.
 - + Căn cứ vào khoảng cách để đảm bảo độ đồng đều theo phương ngang.
 - + Căn cứ độ rọi trung bình trên mặt đường ($L_{tb} \approx 0,4-0,6 \text{ cd/m}^2$).
- Khoảng cách trung bình giữa 2 đèn liên tiếp của tuyến đường là 30-35m đối với những đường bố trí 1 bên và ở giữa dải phân cách.
- Khoảng cách trung bình giữa 2 đèn liên tiếp của tuyến đường là 64m đối với những đường bố trí so le 2 bên đường .

c. Phương án thiết kế:

- Trụ đèn: Sử dụng trụ thép tròn côn cao 8m, được nhúng kẽm nóng.
- Loại đèn chiếu sáng: Chọn loại đèn có bóng Sodium cao áp 150W.

Ưu điểm của bóng đèn HPS là công suất tiêu thụ vừa phải nhưng cung cấp độ sáng cao hơn so với đèn thủy ngân. Ngoài ra loại đèn này còn có tuổi thọ, độ bền cao. Đặc biệt ánh sáng vàng của đèn làm tăng độ nhạy, độ phân biệt đối với mắt thường góp phần vào việc giảm thiểu tai nạn giao thông về đêm trên đường.

- Cần đèn: Sử dụng Cần đèn d60 đơn, đôi cao 2m; vươn xa 1,5m.

- **Cáp điện:**
 - + Chọn cáp ngầm hạ thế Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV 4M11mm² và 4M22mm² nối các trụ đèn dọc tuyến chiếu sáng và nối từ trạm biến thế đến các tủ điều khiển chiếu sáng.
 - + Chọn dây hạ thế đồng bọc CVV (2x2)mm² luồn trong cột cáp điện cho đèn.
- **Mương cáp:**
 - + Mương cáp dưới lòng đường: Dạng hình thang cân đáy nhỏ 300mm, đáy lớn 400mm, có chiều sâu 620mm.
 - + Mương cáp trên lề: Dạng hình thang cân đáy nhỏ 200mm, đáy lớn 250mm có chiều sâu 500mm.
- **Tủ điều khiển đèn chiếu sáng:**

Sử dụng tủ điều khiển đóng mở đèn chiếu sáng tự động. Vỏ tủ điều khiển được chế tạo từ composite để đảm bảo về an toàn điện và chống lại các tác nhân của môi trường. Tủ điều khiển đóng mở đèn chiếu sáng thông qua bộ xử lý PLC (có kết hợp với Photocell). Từ đó nâng cao hiệu quả điều khiển hoạt động hệ thống chiếu sáng và tiết kiệm điện năng tiêu thụ cho toàn hệ thống.

d. Khối lượng chủ yếu:

- Tổng chiều dài đơn tuyến thiết kế đèn chiếu sáng: **9.813** mét. Trong đó:
 - + Tổng chiều dài đơn tuyến cáp 4M11mm²: **9.593** mét .
 - + Tổng chiều dài đơn tuyến cáp 4M22mm²: **220** mét .
- Tổng số đèn cao áp Sodium 150W/220V lắp mới: **205** bộ.
- Tổng công suất đèn thiết kế (cả tổn hao ballast): $S \approx 43,56\text{KVA}(\text{Cos}\phi \approx 0,8)$
- Tủ điều khiển chiếu sáng: 04 tủ.
- Cáp cáp điện dọc tuyến: Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV 4M11mm² và 4M22 mm²

2.7.2. Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp:

a. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy phạm trang bị điện (phụ lục TCN-18-2006, TCN-19-2006, TCN-20-2006) ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/7/2006 của Bộ công nghiệp.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về kỹ thuật điện (QCVN QTĐ-05:2008/BCT, QCVN QTĐ-06:2008/BCT, QCVN QTĐ-07:2008/BCT) ban hành kèm theo quyết định số 54/2008/QĐ-BCT ngày 30/12/2014 của Bộ công thương.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về kỹ thuật điện (QCVN QTĐ-08:2008/BCT) ban hành kèm theo Thông tư 04/2011/TT/BCT ngày 16/02/2011 của Bộ công thương.

b. Lưới điện:

- Nguồn cấp điện là lưới trung thế 22kV của địa phương, từ trạm 110/22KV quy mô 2x40MVA tại KCN Long Hậu mở rộng.

Đường dây trung thế:

- Vị trí đấu nối:

- + Tuyến dây 477 Long Hậu cấp điện cho các tuyến đường Tân Tập - Long Hậu, tuyến đường số 14, một nửa tuyến đường số 9, một nửa tuyến đường số 11, một nửa tuyến đường số 12 được đấu nối tại trụ số T54/6-2 thuộc tuyến dây 477 Long Hậu.
- + Tuyến dây 480 Long Hậu cấp điện cho các tuyến đường Tân Tập - Long Hậu, tuyến đường số 14, một nửa tuyến đường số 9, một nửa tuyến đường số 11, một nửa tuyến đường số 12 được đấu nối tại trụ số T54/6-2 thuộc tuyến dây 480 Long Hậu.
- Kéo mới đơn tuyến 150m cáp ngầm XLPE 24kV 2x3M240mm² + CV150mm² từ trụ T54/6-2 đến trụ ĐTL-LH/T1 thuộc tuyến dây 477 Long Hậu.
- Kéo mới đơn tuyến 170m cáp ngầm XLPE 24kV 2x3M240mm² + CV150mm² từ trụ T54/6-2B đến trụ ĐS10/T1 thuộc tuyến dây 480 Long Hậu
- Kéo mới đơn tuyến 6.963 mét dây nổi trung thế nổi 3ACV240mm² + AC185mm².
- Lắp mới: 12 bộ DS 3P 24kV-630A ngoài trời+ cần thao tác, 02 bộ Recloser 3P 24kV-630A O.D và 30 bộ LA-18kV 10kA.
- Lắp mới: 622 bộ Sứ đứng 24kV + Ty, 370 bộ Sứ treo 24kV loại polymer.
- Trồng mới : 147 trụ BTLT 14m đơn, 42 trụ BTLT 14m đôi.
- Lắp mới một số vật tư như: đà composite dài 2,4 mét cho vị trí đỡ thẳng, đà sắt L75x75x8 dài 2,4 mét cho những vị trí dùng dây, Chằng xuống(Dg), tiếp địa và một số vật tư khác trên đường dây.

Trạm biến áp:

- Lắp mới 04 trạm biến áp 3x15KVA-22/0,4kV để cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng của toàn khu công nghiệp.
- Vị trí: TBA1 tại trụ ĐS10/T8; TBA2 tại trụ ĐS10/T32; TBA3 tại trụ ĐS10/T17; TBA4 tại trụ ĐS10/T7.
- Loại trạm, công suất: loại trạm treo 3 MBA 1pha trên trụ điện, công suất 3x15KVA.
- Cấp điện áp: 22/0.4kV.
- Dây dẫn :
 - + Phía cao áp: Dùng dây CXV 25mm²-24kV.
 - + Phía hạ áp: Dùng dây CV 50mm² cho dây pha và CV 50mm² cho dây trung hòa.
- Các biện pháp bảo vệ:
 - + Bảo vệ quá điện áp khí quyển: dùng 3 LA - 18kA -10kA.
 - + Bảo vệ quá tải: - Phía cao áp: dùng 3 FCO 27kV -100A.
- Phía hạ áp: Dùng MCCB 3 cực 75A.
 - + Tiếp địa: Dùng cọc tiếp địa thép tròn d16 dài 2,4m được mạ đồng; dây tiếp địa dùng dây đồng trần M25mm². Giá trị điện trở tiếp đất theo yêu cầu quy phạm Rtd ≤ 4Ω. Nếu không đạt phải đóng tiếp địa bổ sung.
- Đo đếm: Các đồng hồ đo đếm, vôn kế, Ampe kế, TI theo đúng tiêu chuẩn hiện hành của Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam

c. Giải pháp kỹ thuật:

TRUNG THỂ NỔI:

- Trụ điện: Sử dụng trụ BTLT 14m đơn để đỡ dây, BTLT 14m đôi để đỡ dây đầu nổi.
- Móng trụ: Dùng neo bê tông 1,5m đối với trụ đơn và Dùng neo bê tông 1,5m kết hợp gia cố móng trụ bằng bê tông đối với trụ đôi.
- Đóng cắt, bảo vệ: Sử dụng DS 3P 24kV-630A ngoài trời+ cần thao tác + REC 3P 24KV 630A O.D để đóng cắt, bảo vệ trên tuyến trực chính. Sử dụng DS 3P 24kV-630A ngoài trời+ cần thao tác để đóng cắt, bảo vệ trên nhánh rẽ.
- Bảo vệ quá điện áp: Sử dụng LA - 18 KV 10kA.
- Đầu cò thiết bị: Sử dụng loại Dây M240b-24kV để đầu cò thiết bị DS, REC và Dây CXV25mm²-24kV để đầu cò thiết bị LA.
- Tiếp địa lặp lại : Dùng 01 cọc tiếp địa d16 dài 2,4m; dây Cu trần M25mm², dây tiếp địa được bắt vào lỗ tiếp địa thân trụ và nối vào cọc tiếp địa. Dùng Kẹp nối rẽ dạng chữ H 95/25-50mm² (WR379) để đầu dây trung hòa vào dây tiếp địa.
- Tiếp địa LA và LBFCO: Dùng 02 cọc tiếp địa d16 dài 2,4m; dây Cu trần M25mm² luồn trong ống sắt tráng kẽm d21 kẹp theo trụ BTLT bằng collier..
- Tiếp địa DS và REC: Dùng 02 cọc tiếp địa d16 dài 2,4m; dây Cu trần M70mm² luồn trong ống sắt tráng kẽm d34 kẹp theo trụ BTLT bằng collier..
- Dây dẫn: Sử dụng dây nhôm 3ACV240mm² + AC185mm², cáp ngầm 2x3M240mm² + CV150mm²
- Cách điện:
 - + Sử dụng sứ đứng 24kV chống nhiễm mặn để đỡ dây pha và sứ treo polimer 24kV + giáp núm dây nhôm ACV240mm² để ngừng dây pha, tại vị trí băng đường có khoảng cách > 40m sử dụng sứ treo polimer 24kV kép + giáp núm dây nhôm ACV240mm² để ngừng dây pha.
 - + Sử dụng Uclevis + sứ ống chỉ để đỡ dây trung hòa, sử dụng sứ treo polimer 24kV để ngừng dây trung hòa
- Kẹp đầu nổi: Dùng 02 Kẹp nối rẽ dạng chữ H150-240/150-240mm² (WR929) để đầu nối dây pha – dây pha, dây pha – thiết bị đóng cắt (Recloser, LBS, DS) cho 1 mỗi nối; Kẹp nối rẽ dạng chữ H150-240/25-50mm² (WR815) đầu nối vào dây pha, thiết bị LA. Dùng kẹp nối rẽ dạng chữ H70-95/70-95mm² (WR419) đầu nối vào dây trung hòa – dây trung hòa. Dùng Kẹp nối rẽ dạng chữ H95/25-50mm² (WR379) đầu nối cho dây nối đất tiếp địa.
- Ống bảo vệ : Sử dụng ống nhựa xoắn d195/150 đặt dự phòng băng đường tại những vị trí trụ điện để sau này đi cáp ngầm băng đường cáp điện cho những lô đối diện.

TRUNG THỂ NGÂM:

- Cáp điện: Sử dụng 2 sợi cáp ngầm trung thể Cu/XLPE/PVC/ DSTA/PVC-3x240 mm² + CV150mm².
- Đầu cáp ngầm: Sử dụng loại đầu cáp XLPE 24 kV – 3x240 mm² loại ngoài trời

- Mương cáp: Cáp được chôn trực tiếp trong mương rong cát phía trên có gạch làm đầu và băng bảo cáp ngầm, kết cấu mương cáp được tái lập lại theo kết cấu mặt đường hiện hữu. Cáp được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE D195/150. Dọc theo các tuyến mương, cứ ở khoảng cách < 20 mét hoặc tại các vị trí chuyển đổi hướng tuyến lắp đặt cọc móc bảo hiệu cáp ngầm điện lực theo tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành.

- Đoạn băng đường Tân Tập - Long Hậu sử dụng giải pháp khoan băng đường.

TRẠM HẠ THẾ:

- Máy biến áp dầu : Công suất (3x15)kVA_22/0,4kV.
- Kết cấu trạm : Trạm treo 03 MBA 1pha trên trụ điện.
- Đóng cắt, bảo vệ MBA: Dùng 3 FCO 100A – 27 KV + chì 3K.
- Tiếp địa trạm: Dùng cọc tiếp địa d16 dài 2,4m và dây đồng trần tiết diện 25mm².
- Đầu nối từ FCO đến MBA: Sử dụng cáp CXV25mm²-24 KV.
- Bảo vệ phía hạ thế: Sử dụng MCCB 3pha 75A - 1000V.
- Cáp xuất hạ thế: Sử dụng dây 3CV50mm²+CV50mm².
- Hệ thống đo đếm: Sử dụng 01 điện kế 3 pha 4 dây 220/380V–5A đo đếm gián tiếp qua 03 TI hạ thế 75/5A cho mỗi máy.

d. Khối lượng chủ yếu:

STT	Danh mục Thiết bị - Vật liệu	D. Vị	Lắp mới	Ghi chú
I. HẠNG MỤC TRUNG THỂ NỘI				
a. Thiết bị				
1	DS 3P 24kV-630A ngoài trời+ cần thao tác	Bộ	12,00	
2	LA 18kV 10kA	Cái	18,00	
3	Recloser 24KV 630A	Bộ	2,00	
b. Vật liệu				
1	Bảng tên chỉ danh 150*300*0,4	Cái	14,00	
2	Bộ code 100x100	Bộ	42,00	
3	Bộ Giá L,I gắn LA, LBFCO	Bộ	18,00	
4	Boulon 12x100	Cái	36,00	
5	Boulon 12x40	Cái	594,00	
6	Boulon 16x1200 VRS	Cái	126,00	
7	Boulon 16x300	Cái	441,00	
8	Boulon 16x350	Cái	8,00	
9	Boulon 16x600	Cái	84,00	
10	Boulon 16x300 VRS	Cái	4,00	
11	Boulon 16x600 VRS	Cái	132,00	
12	Boulon 16x650 VRS	Cái	126,00	
13	Boulon 16x800 VRS	Cái	294,00	
14	Boulon chèn 25mm ²	Cái	36,00	
15	Boulon chèn 50mm ²	Cái	42,00	
16	Boulon mắt 16x300	Cái	82,00	
17	Boulon thau 12x40	Cái	51,00	
18	Cáp Cu bọc 240mm ² - 1KV	Mét	186,00	
19	Cáp nhôm lõi thép trần 185mm ²	Mét	7.171,89	Độ võng 1,03
20	Cáp nhôm lõi thép ACV240mm ² - 24kV	Mét	21.515,67	Độ võng 1,03

STT	Danh mục Thiết bị - Vật liệu	Đ. Vj	Lắp mới	Ghi chú
21	Cáp đồng trần M25mm2(tiếp địa)	Kg	45,00	
22	Cáp đồng trần M25mm2	Kg	24,00	
23	Cáp đồng trần M70mm2	Kg	84,00	
24	Cáp đồng bọc M25mm2 - 24KV	Mét	36,00	
25	Cáp thép chằng 70	Mét	630,00	
26	Cát vàng	Kg	8,49	
27	Ciment P400	m3	4.918,46	
28	Cọc neo d20x3m	Cái	42,00	
29	Collier kẹp ống d21	Cái	18,00	
30	Collier kẹp ống d34	Cái	42,00	
31	Cosse Cu 25 mm2	Cái	78,00	
32	Cosse Cu 70 mm2	Cái	26,00	
33	Cosse Cu 240 mm2	Cái	42,00	
34	Dây đồng bọc 30/10(buộc sứ)	Mét	644,60	
35	Giáp núu cáp thép chằng 70	Cái	168,00	
36	Giáp núu dây ACV240mm2	Cái	272,00	
37	Kẹp căng dây AC185mm2 (5U)	Cái	82,00	
38	Kẹp nối rẽ dạng chữ H 150-240/150-240mm ² (WR929)	Cái	339,00	
39	Kẹp nối rẽ dạng chữ H 95/25-50mm2 (WR379)	Cái	30,00	
40	Kẹp nối rẽ dạng chữ H 70-95/70-95mm2 (WR419)	Cái	148,00	
41	Kẹp và cọc tiếp địa	Bộ	75,00	
42	Máng che dây chằng	Cái	42,00	
43	Móc treo chữ U 018	Cái	618,00	
44	Đà composite dài 2,4m	Đà	145,00	
45	Đà L75*75*8 dài 2,4m	Đà	92,00	
46	Đá 1x2	m3	6,42	
47	Đá 4x6	m3	9,21	
48	Neo bê tông 1,2m	Cái	42,00	
49	Neo bê tông 1,5m	Cái	378,00	
50	Nước	Lít	3.347,86	
51	Ong sắt tráng kẽm d21	Mét	18,00	
52	Ong sắt tráng kẽm d34	Mét	42,00	
53	Ống nhựa xoắn d195/150	Mét	3.158,00	
54	Rondel vuông d14	Cái	1.362,00	
55	Rondel vuông d18	Cái	2.602,00	
56	Sứ chằng	Cái	42,00	
57	Sứ đứng 24kV + Ty	Cái	622,00	
58	Sứ ống chỉ	Cái	147,00	
59	Sứ treo 24kV loại polymer	Cái	370,00	
60	Thanh chống composite dài 0,92m	Thanh	290,00	
61	Thanh chống L 60*6 dài 0,92m	Thanh	184,00	
62	Trụ BTLT 14m	Trụ	231,00	
63	Uclevis	Cái	147,00	
	II. HẠNG MỤC TRUNG THỂ NGẦM			
	a. Thiết bị			
1	LA 18kV 10kA	Cái	12,00	
	b. Vật liệu			
1	Bảng chỉ danh đầu cáp	Cái	8,00	
2	Boulon ché 25mm2	Cái	12,00	

STT	Danh mục Thiết bị - Vật liệu	Đ. Vị	Lắp mới	Ghi chú
3	Boulon D12x40	Cái	60,00	
4	Boulon D16x300	Cái	16,00	
5	Cáp ngầm 24kV-Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x240mm ²	Mét	736,00	
6	Cáp hạ thế 0,6/1kV CV150mm ²	Mét	368,00	
7	Cáp đồng trần M25mm ²	Kg	8,00	
8	Collier kẹp ống d21	Cái	6,00	
9	Collier kẹp ống STK D150	Cái	24,00	
10	Cosse Cu 240mm ²	Cái	24,00	
11	Cosse Cu 25 mm ²	Cái	9,00	
12	Giá đỡ đầu cáp trung thế	Cái	8,00	
13	Kẹp và cọc tiếp địa	Bộ	6,00	
14	Móc cảnh báo cáp ngầm	Cái	20,00	
15	Đầu cáp 24kV-3x240mm ²	Cái	8,00	
16	Ống nhựa chịu lực HDPE D168 dày 7,3mm	Mét	640,00	
17	Ống sắt tráng kẽm D150	Mét	48,00	
18	Ống sắt tráng kẽm d21	Mét	6,00	
19	Rondelle vuông D14	Cái	120,00	
20	Rondelle vuông D18	Cái	32,00	
III. HẠNG MỤC TRẠM BIẾN ÁP				
A. Thiết bị				
1	MBA 1P 25kVA - 12.7/0,23kV	Máy	12,00	
2	LA 18kV 10kA	Cái	12,00	
3	FCO 27kV - 100A	Cái	12,00	
4	Áptomát hạ thế 75A 3P	Cái	4,00	
B. Vật liệu				
2	Băng keo hạ thế	Cuộn	8,00	
3	Boulon 12x40	Cái	8,00	
4	Boulon 16x300	Cái	8,00	
5	Bù lon 12x100	Cái	36,00	
6	Bù lon 12x120	Cái	16,00	
7	Bù lon 16x350	Cái	8,00	
8	Cáp Cu trần M25	Kg	6,00	
9	Cáp nhự thứ 4x3,5mm ²	Mét	96,00	
10	Cáp đồng bọc M25b (24KV)	Mét	72,00	
11	Cáp xuất hạ thế M50 - 0,6/4V	Mét	160,00	
12	Cọc PVC d114	Cái	8,00	
13	Cột d21	Bộ	4,00	
14	Cosse 50mm ²	Cái	32,00	
15	Fuse link 3K	Cái	12,00	
16	Giá L treo LA, FCO	Cái	24,00	
17	Giá treo 3 MBA 1P	Cái	4,00	
18	Hotline clamp 2/0	Cái	12,00	
19	Kẹp ống PVC d114	Bộ	8,00	
20	Kẹp quai ép 2/0	Bộ	12,00	
21	Kẹp Splitbolt 25mm ²	Cái	4,00	
22	Kẹp và cọc tiếp địa	Bộ	8,00	
23	Đã composite L.75*75*8 dài 2,4m	Đã	4,00	
24	Điện kế 3P 5A - 220/380V	Cái	4,00	
25	Ống PVC d114	Mét	32,00	

STT	Danh mục Thiết bị - Vật liệu	Đ. Vị	Lắp mới	Ghi chú
26	Ống sắt tráng kẽm d21	mét	8,00	
27	Rondel vuông d14	Cái	104,00	
28	Rondel vuông d18	Cái	32,00	
29	Thanh chống composite 40*10 dài 0,92m	Thanh	8,00	
30	Thùng cầu dao	Cái	4,00	
31	TI 75/5A- 1KV	Cái	12,00	

2.8. Thông tin liên lạc:

a. Chỉ tiêu thiết kế:

- Đất khu dịch vụ : 30 thuê bao/ha.
- Đất khu kỹ thuật : 5 thuê bao/ha.
- Đất nhà máy, kho tàng : 10 thuê bao/ha.
- Dự kiến nhu cầu thuê bao quy hoạch là 1.115 thuê bao

b. Mục tiêu và giải pháp thiết kế:

- Đảm bảo nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao cố định, thông tin di động và mạng internet toàn khu. Đảm bảo độ ổn định của hệ thống thông tin liên lạc.
- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được cấp từ các công ty cung cấp dịch vụ viễn thông, sẽ được đấu nối từ các tổng đài trung tâm vào tuyến cáp quang trong khu quy hoạch và dẫn đến các nơi sử dụng.
- Hệ thống cống bể thông tin 3xΦ110 bố trí các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp. Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa PVC Φ110 đi ngầm trong hệ thống cống bể.
- Cáp phân phối dẫn từ tủ cáp dẫn đến MDF, từ MDF thông qua các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, dẫn tín hiệu đến hộp phân phối (IDF) đặt ở từng dự án, để từ vị trí này dẫn cáp đến các số thuê bao bên trong dự án, là loại cáp gồm nhiều đôi luồn trong ống PVC Φ110 đi ngầm trên các vỉa hè.
- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình, tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP55 và được đặt trên bề bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.
- Khối lượng tuyến cống bể cáp quang 2xΦ110 (L=6,61km); tuyến cống bể cáp quang 3xΦ110 (L=4,675km).

2.7. Cây xanh:

- Bố trí mảng xanh ở lõi vào chính kết hợp với công trình kiến trúc, quảng trường.
- Dãy cây xanh rộng 10m hai bên tuyến đường trong khu công nghiệp, dãy cây xanh cách ly với khu dân cư lân cận trên đường số 13 rộng 20m, dãy cây xanh cách ly với khu dân cư – tái định cư Long Hậu 3 rộng 40m.
- Ngoài các mảng xanh tập trung và dọc theo các tuyến đường, trong từng công trình phải có ít nhất 20% diện tích đất trồng cây xanh.
- Cây xanh đường đi là các loại cây bóng mát, không thuộc danh mục cây cấm trồng tham khảo theo danh mục của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Khối lượng cây xanh: thảm cỏ (161.257 m²), cây xanh đường đi (1.820 cây).

PHẦN IV

ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược đối với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (ĐMC đối với QHXD, QHĐT).
- Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17/08/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21).
- Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu.
- Hệ thống QCVN và TCVN.

II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

2.1 Các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện

1. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn;
2. Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
3. Cây xanh, cảnh quan;
4. Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải;
5. Cải tạo kênh rạch, giảm thiểu ngập úng;
6. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong quá khứ và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai ở những phần sau.

2.2 Mục tiêu môi trường:

Đồ án quy hoạch chi tiết (QHCT) tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Hậu 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường, như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

Bảng ĐMC-1: Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường cần đạt

TT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05: 2013/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26: 2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08: 2008/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09: 2008/ BTNMT
4	Phát triển cây xanh	Chỉ tiêu cây xanh	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCXDVN 01/2008/BXD
5	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 40: 2011/BTNMT
6	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR được thu gom và xử lý
7	Tai biến địa chất	Sạt lở sông rạch,	Đảm bảo việc xây dựng có tính đến nguy cơ sạt lở đất sông rạch
		Ngập úng	Giảm và tiến đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch
8	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.
9	Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	Tác động tới dân cư, đa dạng sinh học, ...	Quy hoạch sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG (PHƯƠNG ÁN “KHÔNG”)

3.1 Đánh giá diễn biến môi trường

Do trên địa bàn KVQH chưa có số liệu quan trắc chất lượng môi trường riêng, việc đánh giá tình hình ô nhiễm (chất lượng môi trường) KVQH được căn cứ trên kết quả quan trắc và giám sát chất lượng môi trường hàng năm của Công ty Cổ phần Long Hậu tại KCN Long Hậu hiện hữu. Các kết quả quan trắc và giám sát chất lượng môi trường như nước mặt (sông Kinh), nước dưới đất (KCN Long Hậu hiện hữu) và không khí (Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu), ... sẽ được dùng để phân tích chất lượng môi trường hiện trạng cho KVQH.

3.1.1 Chất lượng môi trường nước

a) Môi trường nước mặt:

Sử dụng kết quả quan trắc khu vực sông Kinh trong 04 năm gần đây nhất (2012-2015) của Công ty Cổ phần Long Hậu tại 02 vị trí cách nhà máy xử lý nước thải 500m về phía thượng nguồn và hạ nguồn. Các thông số ô nhiễm vượt chuẩn, có trị giá lớn nhất (max) ở cả 02 vị trí quan trắc chất lượng nước mặt sông Kinh trong giai đoạn 03 năm 2012-2015 được thể hiện ở bảng sau:

Bảng ĐMC-2: Tổng hợp một số thông số ô nhiễm vượt chuẩn, có trị giá lớn nhất (max) tại sông Kinh, 2012-2015.

Năm	Vị trí lấy mẫu	TSS (mg/l)	NH ₄ ⁺ (mg/l)	NO ₂ ⁻ (mg/l)	PO ₄ ³⁻ (mg/l)	Fe (mg/l)	Coliforms MNP/100ml
1	NM1: Sông Kinh 1	160	7,20	0,28	14,80	6,65	240.000
2	NM2: Sông Kinh 2	109	4,32	0,24	19,20	3,47	930.000
	Tiêu chuẩn cho phép QCVN08:2008/BTNMT (Loại B2)	100	1	0,05	0,5	2	10.000

Ghi chú:

- Sông kinh 1: Trên sông Kinh cách NMXLNT KCN Long Hậu hiện hữu 500m về phía thượng nguồn.

- Sông kinh 2: Trên sông Kinh cách NMXLNT KCN Long Hậu hiện hữu 500m về phía hạ nguồn.

- QCVN08:2008/BTNMT (Loại B2: nguồn nước phục vụ cho Giao thông thủy và các mục đích khác với yêu cầu nước chất lượng thấp).

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Với 06 thông số ô nhiễm chính, nước sông Kinh đã bị ô nhiễm ở nhiều mức độ như: TSS vượt QCVN từ 1,06-1,6 lần; NH₄⁺ vượt QCVN từ 4,32-7,2 lần; NO₂⁻ vượt QCVN từ 4,8-5,6 lần; PO₄³⁻ vượt QCVN từ 29,6-38,4 lần; Fe vượt QCVN từ 1,74-3,33 lần; và Coliforms vượt QCVN từ 24-93 lần. Tuy nhiên với số liệu quan trắc mới nhất trên sông Kinh (quý 2/2015), mức độ ô nhiễm ở hầu hết các thông số đều có xu hướng thuyên giảm sâu, ngoại trừ NO₂ (TSS giảm từ 1,33-1,80lần, NH₄⁺ giảm từ 4,32-7,20lần, NO₂ tăng từ 2,50-3,17lần, PO₄³⁻ giảm từ 47,74-58,18lần, Fe giảm từ 2,12-2,13lần, đặc biệt colifoms giảm từ giảm từ 55,81-216,28lần). Như vậy nước sông Kinh đoạn tại KVQH ở phía hạ nguồn ô nhiễm hơn phía thượng nguồn nhưng đã được cải thiện một cách đáng kể, góp phần vào việc giảm thiểu ô nhiễm sông Đồng Điện, TP.HCM (đoạn sông này nối với sông Đồng Điện rồi thoát ra sông Nhà Bè).

b) Chất lượng môi trường nước ngầm:

Tại địa bàn KCN Long Hậu hiện hữu 04 giếng được lấy mẫu quan trắc nước ngầm. Tổng hợp các số liệu lớn nhất (max) kết quả đo đạc ở cả 04 vị trí quan trắc chất lượng nước ngầm trong giai đoạn 03 năm 2012-2014 được thể hiện ở bảng sau:

Bảng ĐMC-3: Tổng hợp một số giá trị quan trắc nước ngầm lớn nhất, khu vực KCN Long Hậu hiện hữu 2012-2014.

Vị trí lấy mẫu	pH	TDS (mg/l)	Độ cứng (mg CaCO ₃ /l)	As (mg/l)	NO ₃ ⁻ (mg/l)	Fe (mg/l)
NN1 (Giếng 1).	6,51	269	25	0,0013	0,43	4,72
NN2 (Giếng 2).	6,90	420	165	-	0,50	4,78
NN3 (Giếng 3).	6,89	492	166	0,0029	0,10	4,77
NN4 (Giếng 4).	6,55	156	52	0,0053	0,45	3,05
QCVN09:2008/BTNMT						

Ghi chú:

- NN1: Trong KCN Long Hậu hiện hữu, cách đường Long Hậu 200m.

- NN2: Trong KCN Long Hậu hiện hữu, cách đường Long Hậu 500m.

- NN3: Trong KCN Long Hậu hiện hữu, cách đường Long Hậu 600m.
- NN4: Trong KCN Long Hậu hiện hữu, cách đường Long Hậu 800m.
- QCVN09:2008/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm).

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Như vậy, dù lấy các kết quả đo đạc lớn nhất, tất cả các thông số ô nhiễm ở cả 04 vị trí quan trắc đều nằm trong ngưỡng cho phép của (QCVN09:2008/BTNMT). Nước ngầm KVQH chưa bị ô nhiễm.

3.1.2 Chất lượng môi trường không khí

KVQH không có trạm quan trắc chất lượng không khí giao thông. Tuy nhiên với các số liệu hiện có của Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu, năm 2012-2014, tất cả các chỉ tiêu ô nhiễm đều nằm trong giới hạn quy chuẩn cho phép (QCVN 05:2013/BTNMT), kể cả chỉ tiêu tiếng ồn cũng đạt QCVN 26:2010/ BTNMT. Khu vực dự án chưa bị ô nhiễm bởi các hoạt động sản xuất công nghiệp và giao thông.

Bảng ĐMC-4: Tổng hợp một số giá trị quan trắc không khí lớn nhất, khu vực KCN Long Hậu hiện hữu, 2012-2014.

Số TT	Vị trí lấy mẫu	Các thông số ô nhiễm				
		Bụi (mg/m ³)	SO ₂ (mg/m ³)	NO ₂ (mg/m ³)	CO (mg/m ³)	Mức ồn (dBA)
1	Long Hậu 1 (KK1)	0,142	0,075	0,080	3,295	64
2	Long Hậu 2 (KK2)	0,172	0,069	0,140	3,217	67
3	Tân Tập (KK3)	0,147	0,068	0,090	3,265	58
	Tiêu chuẩn cho phép (QCVN05:2013/BTNMT QCVN26:2010/BTNMT)	0,3*	0,35*	0,2*	30*	≤ 70**

Ghi chú:

- KK1: Ngã 3 Long Hậu và đường số 1 (Cổng Cty Con Heo Vàng)
- KK2: Ngã 3 Long Hậu và đường số 3
- KK3: Ngã 3 Tân Tập và đường số 8

*Theo QCVN05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh

**Theo QCVN26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

Nguồn: Công ty Cổ phần Long Hậu.

3.1.3 Quản lý nước thải

Khu đất quy hoạch chưa xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh. Nước mưa tiêu thoát tự nhiên theo các mương liếp rồi ra sông Kinh/Đồng Điền (một đầu ra sông Nhà Bè, một đầu nối thông với sông Cần Giuộc). Thủy đạo thoát nước chính cho KVQH là sông Đồng Điền, chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông.

Tổng dân số hiện tại của khu vực nghiên cứu khoảng 297 hộ, lưu lượng nước thải trung bình khoảng 90,0 m³/ngày đêm.

Vị trí các trạm quan trắc và các biểu đồ diễn biến chất lượng môi trường nước mặt, nước ngầm, nước thải và không khí đại diện cho KVQH được thể hiện trên Bản đồ Hiện trạng môi trường.

3.1.4 Quản lý chất thải rắn

Tại khu vực quy hoạch hiện nay chưa đã có đơn vị thu gom rác. Lượng rác sinh hoạt của người dân hiện tại khoảng 0,7 tấn/ngày, phần lớn được thải tự nhiên ra môi trường xung quanh. Đây là nguồn gây ô nhiễm nghiêm trọng cho môi trường nước mặt, nước ngầm và đất nếu không có các biện pháp xử lý thích hợp.

3.1.5 Ngập úng, lũ lụt

Khu vực quy hoạch có địa hình bằng phẳng thấp; bị chia cắt bởi rất nhiều mương rạch (khoảng 12,61ha diện tích mặt nước, chiếm 10,17% tổng diện tích KVQH) bao gồm ao và rạch, chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều của 02 hệ thống sông Sài Gòn và Vàm Cỏ nên rất dễ xảy ra ngập úng.

3.2 Diễn biến xu hướng môi trường khi không thực hiện quy hoạch.

3.2.1 Môi trường nước

a) Môi trường nước mặt

Hệ thống sông rạch tại khu vực quy hoạch hiện tại có xu hướng bị ô nhiễm do nước thải sinh hoạt và công nghiệp trên toàn lưu vực. Do vậy, trong tương lai, dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi.

b) Môi trường nước ngầm

Hiện nay nguồn nước ngầm trên địa bàn khu vực quy hoạch chưa bị ô nhiễm và việc khai thác vẫn hạn chế. Tuy nhiên khi không thực hiện quy hoạch nếu xảy ra tình trạng dân cư sinh sống tự phát sẽ phát sinh vấn đề nước ngầm bị khai thác quá mức, trữ lượng sẽ giảm nghiêm trọng. Nguồn nước mặt ô nhiễm, thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh và việc thải nước thải không được xử lý ra môi trường... là những nguyên nhân chính gây ô nhiễm nguồn nước ngầm. Nếu các nguyên nhân này không được xử lý triệt để thì chất lượng nguồn nước ngầm bị ô nhiễm.

3.2.2 Môi trường không khí

Với hiện trạng như hiện nay, không khí chưa bị ô nhiễm. Trong tương lai nếu không có quy hoạch, hiện trạng chất lượng không khí cũng sẽ không xấu hơn.

Tổng hợp các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng được trình bày trong bảng sau:

Bảng ĐMC-5: Xu hướng môi trường không khí khi không có quy hoạch xây dựng

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm	Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai
Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại	Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NOx, HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt TCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính Ô nhiễm không khí gia tăng do phát thải động cơ dẫn đến việc tăng các khí quang hóa trong khu vực, đặc biệt trong mùa khô có thể góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp.
Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư	Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện dự án, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già. Các khu dân cư gần các dự án sẽ bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng dự án.

3.2.3 Tiếng ồn

Tiếng ồn khu vực quy hoạch khá thấp. Việc quy hoạch giao thông sẽ làm giảm tải lượng xe cho các trục đường chính, tiếng ồn từ giao thông có thể giảm đi. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng các tuyến đường, các dự án sẽ phát sinh tiếng ồn khá lớn.

3.2.4 Quản lý nước thải

Già sử không có quy hoạch KCN, với tình trạng dân cư hiện hữu khu vực xung quanh và dọc nằm dọc theo trục đường Lộ Ấp 3 ở phía Bắc và dọc theo đường xi măng ở phía Đông trong KVQH, nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mặt đã rất cao. Khí không có quy hoạch, với tỉ lệ tăng dân cư chung của khu vực cũng sẽ gia tăng lượng nước thải sinh hoạt. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxi hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn này xấu đi.

3.2.5 Quản lý chất thải rắn

Nhu cầu hàng ngày của con người ngày càng tăng nên lượng rác thải sinh hoạt càng tăng. Rác thải không được thu gom và xử lý hợp lý sẽ làm ô nhiễm môi trường đất, nước mặt và nước ngầm. Tình trạng các bãi rác tự phát như hiện nay đang gây ô nhiễm môi trường tự nhiên ngày càng cao, ruồi nhặng phát sinh dễ gây dịch bệnh.

3.2.6 Tai biến địa chất (sạt lở đất), ngập úng, lũ lụt

Trong điều kiện ảnh hưởng của biến đổi khí hậu như hiện nay như mưa lớn bất thường, mực nước biển dâng nên tình trạng ngập lụt rất dễ xảy ra. Vì vậy khi ngập úng xảy ra lớp thực vật bị ngập úng sẽ chết và phân hủy trong điều kiện yếm khí. Vì thế, các điểm ngập úng về lâu dài sẽ trở nên hôi thối, ô nhiễm đất và có thể là nơi phát sinh ruồi, muỗi,....

3.2.7 Nhận xét chung:

Diễn biến chất lượng môi trường KVQH ở phương án “Không” có một số đặc điểm và những vấn đề cần lưu ý sau:

- *Các nguồn gây ô nhiễm chính:* gần 297 hộ dân sinh sống trong KVQH với 3,32 ha đất thổ cư; 12,61 ha đất sông rạch dễ bị ô nhiễm; hoạt động của khu công nghiệp Long Hậu bên cạnh; các phương tiện giao thông hoạt động trên đường lớn như đường Long Hậu – Hiệp Phước, đường Tân Tập – Long Hậu, do sự cố môi trường (lụt lội, sạt lở đất, cháy nổ,...).
- *Chất lượng môi trường nước mặt:* Chất lượng nước mặt KVQH và xung quanh đã bị ô nhiễm ở nhiều mức độ như: TSS vượt QCVN từ 1,06-1,6 lần; NH_4^+ vượt QCVN từ 4,32-7,2 lần; NO_2^- vượt QCVN từ 4,8-5,6 lần; PO_4^{3-} vượt QCVN từ 29,6-38,4 lần; Fe vượt QCVN từ 1,74-3,33 lần; và Coliforms vượt QCVN từ 24-93 lần. Tuy nhiên với số liệu quan trắc mới nhất trên sông Kinh (quý 2/2015), mức độ ô nhiễm ở hầu hết các thông số đều có xu hướng thuyên giảm sâu, ngoại trừ NO_2

(TSS giảm từ 1,33-1,80lần, NH_4^+ giảm từ 4,32-7,20lần, NO_2 tăng từ 2,50-3,17lần, PO_4^{3-} giảm từ 47,74-58,18lần, Fe giảm từ 2,12-2,13lần, đặc biệt colifoms giảm từ giảm từ 55,81-216,28lần). Như vậy nước sông Kinh đoạn tại KVQH ở phía hạ nguồn ô nhiễm hơn phía thượng nguồn nhưng đã được cải thiện một cách đáng kể, góp phần vào việc giảm thiểu ô nhiễm sông Đồng Điền, TP.HCM (đoạn sông này nối với sông Đồng Điền rồi thoát ra sông Nhà Bè).

- *Chất lượng môi trường nước ngầm*: Chất lượng nước ngầm còn tốt, tất cả các chỉ tiêu hóa lý tại 04 điểm quan trắc trong các năm 2012-2014 đều đạt tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt TCVN 5945. Tuy nhiên, vẫn cần lưu ý khi mở rộng việc khai thác nguồn nước này cho nhu cầu dùng nước lớn hơn trong tương lai...
- *Chất lượng môi trường không khí*: Không khí chưa bị ô nhiễm. Nhìn chung, chất lượng môi trường không khí tại KVQH là tốt. Tuy nhiên vẫn cần lưu ý các thông số ô nhiễm bụi và NO_2 khi thêm khu công nghiệp Long Hậu 3 đi vào hoạt động.

3.3 Những vấn đề môi trường cần giải quyết.

- Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải (gây ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm);
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn;
- Cây xanh, cảnh quan;
- Kênh rạch bị ô nhiễm (cần được nạo vét cải tạo);
- Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất công nghiệp ảnh hưởng tới sản xuất nông nghiệp và đa dạng sinh học.

IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

4.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường

Bảng ĐMC-6: Đối chiếu, so sánh quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường của quy hoạch với quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia

TT	Mục tiêu môi trường và xã hội	Các văn bản quốc gia có quan điểm, mục tiêu tương ứng	Đánh giá
1	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05: 2013/BTNMT	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
2	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
3	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09:2008/BTNMT	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 Chiến lược quốc gia về tài nguyên nước đến 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
4	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 01/2008/BXD	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
5	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 40: 2011/BTNMT	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia

TT	Mục tiêu môi trường và xã hội	Các văn bản quốc gia có quan điểm, mục tiêu tương ứng	Đánh giá
6	100% CTR sinh hoạt và y tế được thu gom và xử lý	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
7	Đảm bảo việc xây dựng có tính đến nguy cơ sạt lở đất sông rạch Giảm và tiến đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch	Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020	Đáp ứng mục tiêu quốc gia
8	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.	Chương trình mục tiêu quốc gia ứng phó với biến đổi khí hậu	Đáp ứng mục tiêu quốc gia

4.2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng trong KVQH được thể hiện tại bảng ĐMC-9 dưới đây.

Bảng ĐMC-7 Diễn biến và các tác động môi trường chính của các thành phần QH

TT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển các nhà máy công nghiệp và công trình công cộng - dịch vụ công nghiệp trong KCN	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất xây dựng công nghiệp, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải CN tăng - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng và sản xuất. - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải
2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san lấp nền)	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san lấp nền, vận chuyển bùn đất.
3	Phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...) - Giảm chất lượng nước do nước thải từ các khu dịch vụ - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỏ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Xói mòn đất dưới chân đường do dòng chảy từ các cống ngầm hay cống mở - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường; Tăng các vụ xe va chạm với động vật, làm chết động vật chạy ngang đường - Sự hấp dẫn của con đường mới thúc đẩy phát triển thương mại
4	Cấp nước	<ul style="list-style-type: none"> - Nước ngầm được sử dụng phục vụ cho nhu cầu KCN, có thể gây nguy cơ lún đất. - Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng - Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng.

TT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
5	Thoát và xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> - Can thiệp vào các tiện nghi khác và cản trở giao thông, gây thiệt hại đối với các vùng phụ cận do tiếng ồn, mùi và sự xuất hiện của côn trùng, loài gặm nhấm - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý - Ô nhiễm môi trường do đổ thải bùn không hợp lý hoặc chất thải công nghiệp trái phép đổ thải trong cống rãnh - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân - Ngăn đường và ngập lụt tạm thời do đào đất trong mùa mưa - Tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng - Suy thoái chất lượng nước do thải đổ không hợp lý hoặc xả trực tiếp nước thải không qua xử lý
6	Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn	<ul style="list-style-type: none"> - Các tác động liên qua đến việc vận chuyển chất thải đến nơi đổ thải hoặc khu xử lý - Làm giảm thẩm mỹ và mất giá trị sử dụng đất khu vực đổ bỏ chất thải - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải - Ô nhiễm nước mặt và nước ngầm bởi nước rác từ hệ thống đổ thải

4.3. Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của phương án quy hoạch chọn.

4.3.1. Tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính

Việc tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính cần dựa trên việc phân tích, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường. Dưới đây là bảng tổng hợp các tác động và diễn biến môi trường trong khu vực quy hoạch của phương án chọn:

Bảng ĐMC-8: Tác động và diễn biến môi trường phương án quy hoạch

TT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
1.	Giao thông	Phương tiện giao thông	Khí thải (CO _x , NO _x , SO _x , cacbua hidro, aldehyd, bụi)	Không khí Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
2	Các nhà máy xí nghiệp	Chất thải SH & công nghiệp	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ôn	Không khí Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
3.	Các công trình dịch vụ (TT Điều hành - DV)	Chất thải từ hoạt động công cộng	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ôn	Không khí Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

a) Nước thải:

Dự báo tổng lưu lượng nước thải tính toán sẽ bao gồm lưu lượng nước thải cho toàn KCN. Tổng lưu lượng nước thải tính toán trong bảng ĐMC-9 là 3999,9m³/ngày, lấy tròn là 4000 m³/ngày tương đương với 80% lượng nước cấp là hợp lý.

Bảng ĐMC-9: Dự báo khối lượng chất thải từ khu vực QH

Stt	Khu chức năng	Diện tích đất (ha)	Chỉ tiêu phát thải		Khối lượng chất thải	
			Nước (m ³ /ha/ngày)	Rác (tấn/ha/ngày)	Nước (m ³ /ngày)	Rác (tấn/ngày)
1	Khu nhà máy, xí nghiệp	88,38	44	0,27	3888,7	23,86
2	Khu Dịch vụ	2,49	25	0,25	62,3	0,62
3	Khu ĐMHT (trạm XLNT)	1,33	30	0,25	39,9	0,33
	Tổng cộng	-	-	-	3999,9	24,81
	Làm tròn số				4.000	24,80

Trên cơ sở dự báo lưu lượng nước thải từ các khu chức năng ở bảng ĐMC-11 và theo số liệu của Báo cáo Môi trường Quốc gia năm 2009 “Môi trường Khu công nghiệp Việt Nam”, tại Bảng 2.1, đặc trưng thành phần nước thải của một số ngành công nghiệp (trước xử lý) của Công nghiệp tỉnh Long An. Do vậy có thể sử dụng hệ số tải lượng nói chung của Long An theo bảng 2.1 của Báo cáo Môi trường Quốc gia năm 2009. Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải từ KCN Long Hậu 3 được ước tính như bảng sau:

Bảng ĐMC-10 Ước tính tổng tải lượng các chất ô nhiễm chính trong nước thải CN

Khu vực	Lượng nước thải (m ³ /ngày)	Tổng lượng các chất ô nhiễm (kg/ngày)				
		TSS	BOD	COD	Tổng N	Tổng P
Chung Long An (*)	25.384	5.585,00	3.478,00	8.098,00	1.472,00	2.031,00
KCN Long Hậu 3	4.000	880,00	548,00	1.276,00	232,00	320,00
Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải (mg/l)		220	137	319	58	80
QCVN 40: 2011/BTNMT loại B (**)(C_{max})		100	50	150	40	6

Chú thích:

(*) Theo Báo cáo Môi trường Quốc gia năm 2009, 2012.

(**) B: Áp dụng khi nước thải công nghiệp xả vào nguồn nước không phục vụ mục đích cung cấp nước (sông Kinh)

Nước thải từ KVQH có điểm cần quan tâm lưu ý là nước thải từ công đoạn tẩy rửa, nước thải từ các bể xi mạ, nước thải từ hệ thống làm lạnh, nước vệ sinh nhà xưởng, thiết bị,... Ngoài ra trong nước thải còn có chứa cả dầu mỡ, chất huyền phù, đất cát, gỉ sắt,... Dung dịch ngưng tụ từ các hệ thống gió có nồng độ cỡ vài gam trong 1 lít cũng được dồn vào nước thải.

Tuy chưa tính đến các tác động của các chất ô nhiễm nguy hại nêu trên, nhưng trên cơ sở biểu đồ dự báo ở trên, ta cũng thấy rằng hầu hết các chất ô nhiễm thông thường dù đã được xử lý sơ bộ vẫn vượt quy chuẩn hơn 13 lần (1,45-13,33 lần).

b) Chất thải rắn:

Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sản xuất trong các phân xưởng công nghiệp, sinh hoạt từ khu điều hành TM-DV công nghiệp. Khối lượng rác thải công nghiệp khoảng 24,80 tấn/ngày, trong đó rác thải sinh hoạt từ khu điều hành và từ công nhân trong khu sản xuất khoảng 0,62 tấn/ngày (chiếm 2,5% tổng lượng rác thải toàn KVQH).

Lượng rác thải công nghiệp trong KVQH chiếm tới gần 98%, trong đó có cả chất thải rắn nguy hại. Các thành phần nguy hại trong rác thải công nghiệp như pin, ắc quy, hóa chất, dầu mỡ thải, v.v... khi thải vào môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước, đất, gây tác hại cho sức khỏe con người và ảnh hưởng tới các hệ sinh thái.

c) Không khí:

Phát thải từ các tuyến giao thông chính:

Đối với khu quy hoạch, khí thải phát sinh chủ yếu từ các phương tiện tham gia giao thông trên các tuyến đường. Các tuyến đường lựa chọn đánh giá bao gồm:

- Đường Tân Tập-Long Hậu: Chiều rộng lộ giới 80m (10 làn xe). L= 1.060m;
- Đường 10: Chiều rộng lộ giới 20m (3 làn xe). L= 1.310m;
- Đường 12: Chiều rộng lộ giới 30-50m (5-6 làn xe). L= 1.380m;

Thành phần khí thải của các phương tiện giao thông bao gồm: bụi, SO_x, NO_x, CO, THC,... gây ảnh hưởng tác động tiêu cực tới môi trường. Tải lượng các chất ô nhiễm chứa trong khí thải giao thông vận tải phụ thuộc vào số lượng xe lưu thông, chất lượng nhiên liệu sử dụng, tình trạng kỹ thuật của phương tiện giao thông vận tải và chất lượng đường giao thông. Do tuyến đường Tân Tập-Long Hậu là các tuyến giao thông đối ngoại của KCN, còn có các phương tiện giao thông khác ngoài KCN lưu thông, nên tổng lượng phương tiện giao thông được tính ra xe quy đổi là xe hơi (xe 4 bánh có động cơ: 1400 cc ≤ Động cơ ≤ 2000 cc). Hệ số ô nhiễm do các xe tạo ra được trình bày trong bảng sau:

Bảng ĐMC-11: Hệ số tải lượng ô nhiễm cho dòng xe hơi sản xuất từ 1985 -1992 (g/km – kg/1000km)

Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000km)
Bụi	0,07
SO ₂	1,62 S
NO ₂	1,78
CO	15,73
VOC	2,23

Ghi chú: S là hàm lượng lưu huỳnh trong xăng dầu (0,5%)

Nguồn: Tài liệu đánh giá nhanh WHO, 1993.

Theo tính toán phân quy hoạch giao thông, tổng lượng phương tiện giao thông (xe máy, xe hơi, xe buýt, xe tải, ...) lưu thông trong 1 giờ được tính quy đổi ra khoảng 6000 xe hơi, tiếp cận KVQH theo 3 hướng chính:

- Từ đường Tân Tập-Long Hậu với khoảng 4000 xe (66,67%);
- Từ đường 10 với khoảng 800 xe (13,33%);
- Từ đường 12 với khoảng 1200 xe (20,00%);

Bảng ĐMC-12: Tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động giao thông

Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/km)	Tổng chiều dài tính toán (km)	Tổng tải lượng (kg)	Tải lượng theo chiều dài (mg/m)	Tải lượng theo thời gian (mg/m.s)
Đ. TT-LH					
- Bụi	0,07	4,24	0,30	280,00	0,08
- SO ₂	1,62 S	4,24	8,80	8.300,00	2,31
- NO _x	1,78	4,24	7,55	7.120,00	1,98
- CO	15,73	4,24	66,70	62.920,00	17,48
- THC	2,23	4,24	9,46	8.920,00	2,48
Đường số 10					
- Bụi	0,07	1,05	0,07	56,00	0,02
- SO ₂	1,62 S	1,05	2,17	1.660,00	0,46
- NO _x	1,78	1,05	1,87	1.424,00	0,40
- CO	15,73	1,05	16,49	12.584,00	3,50
- THC	2,23	1,05	2,34	1.784,00	0,50
Đường số 12					
- Bụi	0,07	1,66	0,12	84,00	0,02
- SO ₂	1,62 S	1,66	3,44	2.490,00	0,69
- NO _x	1,78	1,66	2,95	2.136,00	0,59
- CO	15,73	1,66	26,05	18.876,00	5,24
- THC	2,23	1,66	3,69	2.676,00	0,74

Nồng độ các chất ô nhiễm trung bình ở một điểm bất kỳ trong không khí do nguồn phát thải liên tục có thể xác định theo công thức mô hình cải biến của Sutton được cải biến trên cơ sở mô hình tính toán khuếch tán ô nhiễm của Gauss như sau:

$$C = \frac{0,8E \left[\exp\left\{ -\frac{(z+h)^2}{2S_z^2} \right\} + \exp\left\{ -\frac{(z-h)^2}{2S_z^2} \right\} \right]}{S_z \times U}$$

Trong đó:

- C: Nồng độ các chất ô nhiễm, mg/m³,
- E: Tải lượng chất ô nhiễm từ nguồn thải, mg/m/s,
- z: Độ cao của điểm tính toán: 1m,
- S_z: Hệ số khuếch tán theo phương z theo chiều gió, S_z = 0,53 × X^{0,73}, X là khoảng cách của các điểm tính theo chiều gió so với nguồn thải
- U: Tốc độ gió trung bình của khu vực, U = 1,5 m/s,
- h: Độ cao so với mặt đất, 0,5m,

Từ đó tính được nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí tại các khoảng cách 30m, 60m, 150m xuôi theo chiều gió, Cụ thể nồng độ các chất SO₂, NO_x, CO, trong không khí tại các khoảng cách 30m, 60m, 150m xuôi theo chiều gió như các bảng và hình dưới đây:

Bảng ĐMC-13: Nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động giao thông

Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m ³)			QCVN 05:2009/BTNMT (trung bình 1 giờ)
	x = 30m	x = 60m	x = 150m	
Đ. TT-LH				
- Bụi	0,023	0,008	0,003	0,3
- SO ₂	0,674	0,234	0,092	0,35
- NO _x	0,578	0,201	0,079	0,2
- CO	5,109	1,775	0,695	30
- THC	0,724	0,252	0,099	-
Đường số 10				
- Bụi	0,005	0,002	0,001	0,3
- SO ₂	0,135	0,047	0,018	0,35
- NO _x	0,116	0,040	0,016	0,2
- CO	1,022	0,355	0,139	30
- THC	0,145	0,050	0,020	-
Đường số 12				
- Bụi	0,007	0,002	0,001	0,3
- SO ₂	0,202	0,070	0,028	0,35
- NO _x	0,173	0,060	0,024	0,2
- CO	1,533	0,532	0,209	30
- THC	0,217	0,075	0,030	-

Với các kết quả dự báo chất lượng môi trường không khí nêu trên, có nhận xét sau:

- Về nồng độ bụi, toàn bộ 03 tuyến ở tất cả các khoảng cách 30m -150m đều nằm trong nồng độ cho phép.
- Về nồng độ CO, toàn bộ 03 tuyến ở tất cả các khoảng cách 30m -150m đều nằm trong nồng độ cho phép.
- Về nồng độ SO₂, tuyến Tân Tập-Long Hậu ở khoảng cách 30m vượt quy chuẩn 1,93 lần
- Về nồng độ NO_x, tuyến Tân Tập-Long Hậu ở khoảng cách 30m vượt quy chuẩn 2,89 lần

Phát thải từ các nhà xưởng sản xuất:

Cũng theo số liệu của Báo cáo Môi trường Quốc gia năm 2009 “Môi trường Khu công nghiệp Việt Nam”, ô nhiễm không khí tại các KCN Việt Nam nói chung và tỉnh Long An nói riêng, chủ yếu bởi bụi. Tuy nhiên cũng như số liệu về nước thải, do chưa có tổng hợp về đặc trưng của các chất ô nhiễm không khí trong từng khu công nghiệp, nên lấy số liệu chung của tỉnh Long An. Với tổng diện tích cho thuê 88,22 ha (nơi phát sinh ô nhiễm không khí) và hệ số ô nhiễm bình quân: Bụi = 7,15, SO₂ = 128,30, Nox = 13,42 và CO = 2,07 kg/ha/ngày, tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm không khí KCN Long Hậu 3 được ước tính như bảng sau:

Bảng ĐMC-14: Ước tính tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm không khí

	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày,đêm)				Nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí (mg/m ³)			
	Bụi	SO ₂	NO _x	CO	Bụi	SO ₂	NO _x	CO
KCN Long Hậu 3	631	11319	11319	183	0,328	0,080	0,078	8,008
QCVN 05:2009/BTNMT					0,3	0,35	0,2	30

Biểu đồ dự báo phát thải chất thải rắn và diễn biến nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí tại các trục giao thông và nước thải KVQH được thể hiện tại Bản đồ Đánh giá Môi trường Chiến lược.

4.3.2. Các tác động môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của dự án quy hoạch; và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng,

Mức độ tác động của mỗi thành phần quy hoạch được tính như sau:

- Tác động mạnh: 3
- Tác động trung bình: 2
- Tác động nhỏ: 1
- Tác động không đáng kể: 0
- Hệ số tác động: ngắn hạn 1; trung hạn 2; dài hạn: 3
- Tác động tiêu cực mang dấu âm
- Tác động tích cực mang dấu dương

Ma trận được xây dựng dựa trên giả thiết chỉ xem xét tác động 1 chiều, tức là chỉ xem xét tác động của từng thành phần quy hoạch đến các vấn đề môi trường tự nhiên và xã hội.

Một số vấn đề môi trường chịu cả tác động tiêu cực lẫn tác động tích cực, khi đó điểm số đánh giá tác động của các thành phần quy hoạch được cân nhắc theo giá trị trung bình.

Bảng ĐMC-15: Tác động tích lũy khi thực hiện các thành phần quy hoạch tới môi trường

Thành phần bị tác động	Nhà máy		Khu Điều hành		Công trình kỹ thuật		Cây xanh		Mức độ tác động tích lũy
	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	
Phương án “không”									
Không khí	2	2	2	2	-2	2	0	2	04
Tiếng ồn	-2	1	-2	3	-1	3	0	3	-11
Nước mặt	-2	3	-2	3	-1	3	0	2	-15
Nước ngầm	-2	2	-2	2	-1	1	0	2	-09
Tiêu chuẩn cây xanh	2	2	2	3	1	3	0	3	13
Tiện nghi môi trường	-2	2	-2	3	-2	2	1	3	-11
Phương án “chọn”									
Không khí	-3	2	-2	3	-3	1	3	2	-11
Tiếng ồn	-2	3	-1	3	-1	3	2	3	-07
Nước mặt	-3	3	-1	3	-2	3	2	2	-17
Nước ngầm	-3	3	-2	3	-1	1	1	2	-17
Tiêu chuẩn cây xanh	2	3	1	3	-1	3	3	3	21
Tiện nghi môi trường	2	3	2	3	-1	2	3	3	25

4.3.3. Nhận xét chung

Từ kết quả đánh giá nêu trên có những nhận xét sau đây:

- Tài nguyên nước (nước mặt và nước ngầm) sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển đề xuất trong quy hoạch, Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát triển khu công nghiệp. Chất lượng nước mặt bị suy giảm do phát triển công nghiệp.
- Môi trường không khí cũng sẽ chịu tác động của hoạt động phát triển khu công nghiệp. Thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ phá hủy thảm thực vật, ảnh hưởng đến khả năng tự làm sạch không khí. Xây dựng cơ sở hạ tầng là nguồn ô nhiễm bụi lớn nhất.

Bảng ĐMC-16: Tổng hợp mức độ tác động từ các khu chức năng

Mức tác động	Nhà máy, xí nghiệp	Khu dịch vụ	Công trình kỹ thuật	Cây xanh
Mức I		x (-)		
Mức II				
Mức III	x (-)		x (-)	x (+)

Ghi chú:

Mức I: Mức tác động nhẹ;

Mức II: Mức tác động trung bình;

Mức III: Mức tác động nặng;

4.4 Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)

Trên cơ sở Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trong KVQH được đề xuất như bảng sau:

Bảng ĐMC-17: Danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

STT	Tên dự án
1	Các dự án xây dựng nhà máy công nghiệp trong KVQH có diện tích ≥ 5 ha.
2	Các dự án xây dựng khu dịch vụ công nghiệp trong KCN 2,49 ha.
3	Dự án xây dựng công trình đầu mối HTKT 1,33ha: xử lý nước thải + chất thải rắn.

V. CÁC GIẢI PHÁP PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG**5.1 Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:**

Để phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng. Cụ thể như:

- *Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai:* (i) Các khu chức năng trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng; (ii) Tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước trong đồ án QH chiếm 27,26% tổng diện tích QH (bao gồm diện tích cây xanh, mặt nước là 16,13 ha chiếm 13,01%) và 17,67ha cây xanh trong các nhà máy (20% diện tích đất xây dựng nhà máy), phù hợp với Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; và (iii) Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ sông rạch và đường giao thông.

- *Giải quyết vấn đề đảo nhiệt bằng giải pháp phát triển cây xanh:* Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như các trạm xử lý nước thải và các trục giao thông chính.
- *Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* (i) Thu gom và xử lý triệt để nước thải, rác thải: (nước thải: hệ thống thoát riêng, xử lý tại trạm XLNT trong KVQH, rác thải: thu gom, xử lý tại khu liên hợp xử lý chất thải rắn của tỉnh); (ii) Giao thông: hệ thống giao thông nội bộ được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và định hướng trong QHC toàn bộ KCN Long Hậu (khu 1, 2, 3), QHC huyện Cần Giuộc; và (iii) Cấp nước: 100% đối tượng dùng nước trong KVQH được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của KCN (Nhà máy nước Long Hậu).
- *Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu (BĐKH):* (i) Thiết kế cao độ nền ở cao độ có tính đến tác động của biến đổi khí hậu (BĐKH) và nước biển dâng (NBD); (ii) Cải tạo hệ thống thoát nước, thiết kế hệ thống cống ngầm hợp lý để thoát nước mưa triệt để tránh ngập úng cục bộ; và (iii) Giữ tối đa mặt nước, trong trường hợp phải san lấp được thay thế bằng hồ điều tiết kết hợp cảnh quan sinh thái.
- *Nghiên cứu và xác định một số quy định cụ thể về môi trường để đưa vào “Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Long Hậu 3”.*

5.2 Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

Theo kết quả phân tích chất lượng môi trường khu vực dự án ở phương án “0” (không thực hiện quy hoạch) có thể thấy rằng mức chịu tải của môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm nhìn chung còn tương đối tốt, đáp ứng được yêu cầu đặt ra cho môi trường xung quanh và môi trường vi khí hậu sau này cho dự án.

Môi trường nước mặt đang có xu hướng bị ảnh hưởng xấu bởi lượng nước thải lớn (công nghiệp và sinh hoạt) trên toàn lưu vực. Nguồn tiếp nhận nước thải của dự án là rạch Bà Đăng và sông Kinh rồi thoát ra sông Cần Giuộc hoặc sông Nhà Bè. Hiện tại, chất lượng nước của hệ thống kênh sông này khá tốt. Tuy nhiên do thủy vực này là nơi tiếp nhận nước thải của nhiều khu công nghiệp lớn của Long An và TP.HCM trước khi thoát ra sông Nhà Bè, nên chủ đầu tư cần có các biện pháp quản lý chất thải phát sinh theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành:

- *Quản lý nước thải:* Nước thải các loại trong KCN phải được xử lý sơ bộ tại chỗ mới được thải vào mạng lưới thoát nước thải của khu quy hoạch. Nước thải sau khi qua trạm xử lý trong KCN phải đạt QCVN 40:2011/BTNMT (loại B), trước khi thải vào rạch Bà Đăng.
- *Quản lý rác thải:* Tổ chức thu gom rác từ các xí nghiệp công nghiệp rồi chuyển đến các trạm trung chuyển tại các trạm xử lý nước thải trong KVQH, sau đó vận chuyển về xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn của tỉnh. Riêng rác thải nguy hại, được đưa về xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải nguy hại Thủ Thừa, Long An.
- *Kiểm soát ô nhiễm không khí:* (i) Giáo dục ý thức người tham gia giao thông tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; (ii) Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong KVQH; (iii) Áp dụng tiêu chuẩn Euro 3 và đến thời điểm tháng 1/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, ...); và (iv) Tổ chức thực hiện trồng cây xanh cảnh quan bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch;

- *Kiểm soát ô nhiễm nước mặt:* (i) Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận; (ii) Quản lý việc thu gom rác từ các nhà máy xí nghiệp tránh tình trạng xả rác vào mương, cống thoát nước.

5.3 Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:

Do khu vực chưa có hệ thống quan trắc môi trường, đề xuất chủ đầu tư phối hợp với cơ quan chức năng (Sở Tài nguyên Môi trường và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Cần Giuộc) xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan hiệu quả môi trường trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành dự án. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của tỉnh.

Hệ thống giám sát môi trường đề xuất bao gồm:

5.3.1. Quan trắc chất lượng không khí

- *Vị trí quan trắc:* Quan trắc tại vị trí trên trục đường giao thông chính của KCN: Giao lộ giữa đường Tân Tập- Long Hậu với đường Long Hậu-Hiệp Phước.

- *Tần số quan trắc:* 02 lần/năm

- *Các thông số khảo sát:*

1. Nhiệt độ	4. Độ ồn	7. SO ₂
2. Độ ẩm	5. VOC	8. NO ₂
3. Tốc độ gió	6. Bụi	9. CO

- *Tiêu chuẩn so sánh:* QCVN 05:2009/BTNMT

5.3.2. Quan trắc chất lượng nước:

- *Vị trí quan trắc:* tại cửa xả của tuyến cống trạm xử lý nước thải ra rạch Bà Đằng.

- *Tần số quan trắc:* 04 lần/năm.

- *Các thông số khảo sát:* Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD₅, COD, độ kiềm, tổng N, tổng P, Pb, Cr, Cd, Cu, H₂S, E. Coli và Coliform.

- *Tiêu chuẩn so sánh:* QCVN 08:2008/BTNMT

5.3.3. Giám sát môi trường chất thải rắn:

Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong từng khu nhà xưởng cho từng mục đích tái chế, tái sử dụng và xử lý chuyên biệt, kiểm tra nhân viên thu gom, Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

PHẦN V

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

I. PHẠM VI THU HỒI ĐẤT:

Vị trí, diện tích, số hộ bị ảnh hưởng:

- Vị trí đất: Tọa lạc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Vị trí cụ thể như trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt kèm theo.
- Diện tích: Dự án có tổng diện tích thu hồi là **1.239.825 m²** đất, trong đó đất nông nghiệp: 1.005.760 m²; đất ở: 51.665,1 m²; đất khác 182.399,9 m².
- Số hộ bị ảnh hưởng: 693 hộ, với 113 nhà và 107 công trình (phòng trọ, sạp chợ tạm).

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

1. Đơn giá bồi thường:

- Đơn giá bồi thường quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 2610/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt phương án hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường, hỗ trợ để xây dựng KCN Long Hậu 3.

Stt	Vị trí	Đơn giá (đồng/m ²)		Hệ số điều chỉnh
		Quyết định số 60	Phê duyệt	
I	Đất ở			
1	Đường áp 3 (Long Hậu - Hiệp Phước), đoạn từ cầu Bà Đăng - Hiệp Phước			
a	Đoạn 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	1.500.000	2.590.000	1,727
b	Đoạn 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	1.500.000 x 70% = 1.050.000	1.813.000	1,727
2	Đường áp 3 (Long Hậu - Hiệp Phước), đoạn còn lại			
a	Đoạn 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	250.000	1.255.000	5,02
b	Đoạn 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	250.000 x 70% = 175.000	879.000	5,023
3	Đoạn còn lại, bên trong	120.000	508.000	4,233
II	Đất nông nghiệp			
1	Đường áp 3 (Long Hậu - Hiệp Phước), đoạn từ cầu Bà Đăng - Hiệp Phước			
a	Đoạn 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	108.000	1.198.000	11,093
b	Đoạn 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	108.000 x 70% = 75.600	839.000	11,093

2	Đường ấp 3 (Long Hậu - Hiệp Phước), đoạn còn lại			
a	Đoạn 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	108.000	513.000	4,750
b	Đoạn 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	108.000 x 70% = 75.600	359.000	4,749
3	Đoạn còn lại, bên trong	55.000	193.000	3,509

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp: được tính bằng 0,4 lần giá đất nông nghiệp có cùng vị trí quy định tại bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2015-2019) ban hành kèm theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Long An. Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.
- Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất: Căn cứ Quyết định số 22/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Long An ban hành đơn giá cây trồng, vật nuôi, chi phí đầu tư vào đất còn lại, phương tiện sinh hoạt và mô mã trên địa bàn tỉnh Long An; Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 của UBND tỉnh Long An ban hành đơn giá xây dựng mới loại nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và đơn giá mô mã trên địa bàn tỉnh Long An.

2. Phương án tái định cư:

2.1. Tái định cư bằng đất:

2.1.1. Vị trí giao đất tái định cư: các trường hợp đủ điều kiện tái định cư bằng đất sẽ được bố trí vào 134 lô nền còn lại trong dự án Khu dân cư và tái định cư 37 ha của Công ty Cổ phần Long Hậu đầu tư tại xã Long Hậu, được Công ty Cổ phần Long Hậu thống nhất tại văn bản số 251/2015/ CV-LHC-KTDA ngày 29/10/2015 và văn bản số 164/2016/CV-LHC-KTDA ngày 12/4/2016.

2.1.2. Diện tích lô nền, quy cách: Diện tích lô nền tái định cư là 100 m², quy cách 5m x 20m.

2.1.3. Đơn giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư:

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định bằng giá bồi thường đất ở bên trong (508.000 đồng/m²) cộng thêm chi phí đầu tư hạ tầng theo suất đầu tư do UBND tỉnh quyết định ban hành tại Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 13/5/2014. Cụ thể suất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, khu đô thị, khu tái định cư đối với dự án Khu dân cư Long Hậu (diện tích 37 ha) có quy mô dưới 50 ha là 10,255 tỷ đồng/ha.

Theo Quyết định số 9914/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Long Hậu do Công ty Cổ phần Long Hậu đầu tư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có hệ số sử dụng đất là 51,12 %. Như vậy, suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho 01 m² đất của Khu dân cư và tái định cư Long Hậu sẽ là: 2.006.000 đồng/m².

Giá đất thu tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp khi giao đất tái định cư là: 2.006.000 đồng/m² + 508.000 đồng/m² = **2.514.000 đồng/m²**.

Trường hợp có đủ điều kiện để được bố trí tái định cư bằng đất nhưng hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Long Hậu thì từ cặp thứ 03 hoặc hộ thứ 2 trở lên, mỗi cặp hoặc hộ được mua 01 (một) suất tái định cư theo giá tái định cư nhưng không quá diện tích đất ở được bồi thường.

2.1.4. Đối tượng đủ điều kiện tái định cư có diện tích đất ở bị thu hồi $\leq 300 \text{ m}^2$

Được mua 01 nền tái định cư 100 m^2 với giá **251.400.000 đồng**. Riêng đối với các lô nền có diện tích thiếu hoặc thừa so với diện tích chuẩn 100 m^2 thì người nhận nền tái định cư phải nộp thêm hoặc được Công ty Cổ phần Long Hậu hoàn trả với số tiền **2.514.000 đồng/m²**.

2.1.5. Đối tượng đủ điều kiện tái định cư có diện tích đất ở bị thu hồi $> 300 \text{ m}^2$

Được mua 02 nền nền tái định cư (01 nền diện tích 100 m^2 và 01 nền diện tích 90 m^2). Về đơn giá như sau:

- 01 nền 100 m^2 với đơn giá **251.400.000 đồng**. Riêng đối với các lô nền có diện tích thiếu hoặc thừa so với diện tích chuẩn 100 m^2 thì người nhận nền tái định cư phải nộp thêm hoặc được Công ty Cổ phần Long Hậu hoàn trả với số tiền **2.514.000 đồng/m²**.

- 01 nền 90 m^2 với đơn giá **245.700.000 đồng**, ($[2.006.000 \text{ đồng/m}^2 + 508.000 \text{ đồng/m}^2] \times 50 \text{ m}^2$) + $40 \text{ m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/m}^2$).

2.2. Hỗ trợ tái định cư bằng tiền:

2.2.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết nhà đất ở diện tích đất ở bị thu hồi $\leq 300 \text{ m}^2$ hoặc bị thu hồi một phần diện tích đất ở $\leq 300 \text{ m}^2$ mà phần diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Long Hậu, nếu có nhu cầu nhận hỗ trợ tái định cư bằng tiền để tự tìm nơi ở mới thì được hỗ trợ **200.600.000 đồng/hộ**.

2.2.2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết nhà đất ở diện tích đất ở bị thu hồi $> 300 \text{ m}^2$ hoặc bị thu hồi một phần diện tích đất ở $> 300 \text{ m}^2$ mà phần diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Long Hậu, nếu có nhu cầu nhận hỗ trợ tái định cư bằng tiền để tự tìm nơi ở mới thì được hỗ trợ:

- Nếu nhận 01 nền tái định 100 m^2 thì phải nộp **251.400.000 đồng**, và được hỗ trợ bằng tiền **100.300.000 đồng/hộ** ($50 \text{ m}^2 \times 2.006.000 \text{ đồng/m}^2$) cho diện tích còn lại của suất nền.

- Nếu không nhận 02 nền thì được hỗ trợ bằng tiền **300.900.000 đồng/hộ** ($150 \text{ m}^2 \times 2.006.000 \text{ đồng/m}^2$).

2.2.3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị giải tỏa trắng nhà ở (được bồi thường) nhưng nhà xây dựng trên đất ở của người có mối quan hệ trực hệ như: ông bà, cha mẹ, anh chị em ruột mà không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã Long Hậu thì được hỗ trợ tái định cư bằng tiền **100.300.000 đồng/hộ**.

2.2.4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở nhưng chưa xây dựng nhà hoặc bị thu hồi một phần diện tích đất ở mà phần diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Long Hậu thì được hỗ trợ tái định cư bằng tiền **100.300.000 đồng/hộ**.

2.2.5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị giải tỏa trắng nhà ở (được bồi thường) nhưng nhà xây dựng trên đất nông nghiệp của mình hoặc của người có mối quan hệ trực hệ như: ông bà, cha mẹ, anh chị em ruột và không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã Long Hậu thì được hỗ trợ tái định cư bằng tiền **80.240.000 đồng/hộ**.

2.2.6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị giải tỏa trắng nhà ở (được bồi thường) nhưng nhà xây dựng trên đất của người khác không có mối quan hệ trực hệ và không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã Long Hậu thì được hỗ trợ tái định cư bằng tiền **60.180.000 đồng/hộ**.

Ghi chú:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được hưởng từ 02 (hai) mức hỗ trợ tái định cư bằng tiền trở lên thì chỉ được xem xét giải quyết 01 (một) mức hỗ trợ tái định cư bằng tiền cao nhất trừ trường hợp có chung hộ khẩu nhưng có nhà ở riêng được bồi thường về nhà và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Long Hậu.

Trường hợp 01 hộ bị ảnh hưởng bởi nhiều dự án thì chỉ được xem xét giải quyết mức hỗ trợ tái định cư bằng tiền đối với dự án thực hiện trước (các dự án còn lại nếu tiếp tục bị ảnh hưởng thì không được xem xét giải quyết chính sách tái định cư).

III. DỰ TOÁN KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

Tổng kinh phí bồi thường và hỗ trợ **480.076.184.308 đồng** (bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu một trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm lẻ tám đồng), bao gồm:

a. Bồi thường thiệt hại giá trị QSD đất:	233.522.153.800 đồng
b. Bồi thường thiệt hại tài sản trên đất:	70.057.196.590 đồng
c. Các khoản hỗ trợ:	62.720.635.498 đồng
d. Thương di dời nhà:	675.000.000 đồng
e. Kinh phí tổ chức công tác BT-GPMB $1,2\% \cdot (a+b+c+d)$:	4.403.699.831 đồng
f. Dự phòng BT-GPMB $10\% \cdot (a+b+c+d)$:	36.697.498.589 đồng
g. Dự phòng chi phí khác:	72.000.000.000 đồng
Cộng:	480.076.184.308 đồng

PHẦN VI
PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

Stt	Khoản mục	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	480.076.184.308		480.076.184.308
1.1	Giá trị QSDĐ	233.522.153.800		233.522.153.800
1.2	Giá trị tài sản gắn liền với đất	70.057.196.590		70.057.196.590
1.3	Các khoản hỗ trợ	62.720.635.498		62.720.635.498
1.4	Dự kiến thưởng di dời nhà	675.000.000		675.000.000
1.5	Kinh phí phục vụ công tác BT-GPMB	4.403.699.831		4.403.699.831
1.6	Dự phòng chi phí BT-GPMB	36.697.498.589		36.697.498.589
1.7	Dự phòng chi phí khác	72.000.000.000		72.000.000.000
2	Chi phí xây dựng	492.348.110.035	49.234.811.004	541.582.921.039
2.1	San nền	260.505.354.485	26.050.535.449	286.555.889.934
2.2	Thoát nước mưa	38.433.395.991	3.843.339.599	42.276.735.590
2.3	Giao thông	90.118.939.611	9.011.893.961	99.130.833.572
2.4	Thoát nước thải	10.733.105.246	1.073.310.525	11.806.415.771
2.5	Nhà máy xử lý nước thải	40.000.000.000	4.000.000.000	44.000.000.000
2.6	Trạm trung chuyển rác	5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000
2.7	Cấp điện	9.214.693.136	921.469.314	10.136.162.450
2.8	Chiếu sáng	4.406.944.751	440.694.475	4.847.639.226
2.9	Cấp nước và PCCC	7.812.167.882	781.216.788	8.593.384.670
2.10	Thông tin liên lạc	7.706.000.000	770.600.000	8.476.600.000
2.11	Cây xanh cảnh quan	11.859.420.000	1.185.942.000	13.045.362.000
2.12	Đầu nối giao thông	6.558.088.933	655.808.893	7.213.897.826
3	Chi phí thiết bị	1.153.332.116	115.333.212	1.268.665.328
3.1	Thoát nước thải	61.960.000	6.196.000	68.156.000
3.2	Cấp điện	1.091.372.116	109.137.212	1.200.509.328
4	Chi phí quản lý dự án	5.227.660.777	522.766.078	5.750.426.855
4.1	Chi phí quản lý dự án	5.227.660.777	522.766.078	5.750.426.855
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.681.301.627	968.130.165	10.649.431.792
5.1	Chi phí thuận địa điểm, chủ trương	800.000.000	80.000.000	880.000.000
5.2	Chi phí khảo sát địa hình	108.445.099	10.844.510	119.289.609
5.3	Chi phí khảo sát địa chất	246.451.000	24.645.100	271.096.100
5.4	Chi phí trích đo bản đồ địa chính	330.977.483	33.097.748	364.075.231
5.5	Chi phí quy hoạch chi tiết	426.536.317	42.653.632	469.189.949
5.6	Chi phí làm mô hình quy hoạch tỷ lệ 1/2.000	277.760.000	27.776.000	305.536.000
5.7	Chi phí đánh giá tác động môi trường	90.000.000	9.000.000	99.000.000
5.8	Chi phí lập dự án đầu tư (không bao gồm TKCS)	449.320.450	44.932.045	494.252.495

Stt	Khoản mục	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế
5.9	Chi phí thẩm tra dự án đầu tư	78.181.818	7.818.182	86.000.000
5.10	Chi phí lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư (cấp CNDT)	450.000.000	45.000.000	495.000.000
5.11	Chi phí thiết kế kỹ thuật và lập dự toán			
	+ San nền	318.181.818	31.818.182	350.000.000
	+ Giao thông và cấp thoát nước	1.004.545.455	100.454.546	1.105.000.001
	+ Điện và chiếu sáng	150.000.000	15.000.000	165.000.000
	+ Nhà máy xử lý nước thải	648.252.000	64.825.200	713.077.200
	+ Trạm trung chuyển rác	117.150.000	11.715.000	128.865.000
5.12	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán			
	+ San nền	45.454.545	4.545.455	50.000.000
	+ Giao thông và cấp thoát nước	109.090.909	10.909.091	120.000.000
	+ Chiếu sáng	13.512.807	1.351.281	14.864.088
	+ Nhà máy xử lý nước thải	91.880.000	9.188.000	101.068.000
	+ Trạm trung chuyển rác	15.550.000	1.555.000	17.105.000
5.14	Chi phí lựa chọn nhà thầu	198.387.580	19.838.758	218.226.338
5.15	Chi phí giám sát	3.711.624.346	371.162.435	4.082.786.781
6	Chi phí khác	34.459.053.218	2.290.896.030	36.749.949.248
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	1.239.800.000	123.980.000	1.363.780.000
6.2	Chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng	987.002.884	98.700.288	1.085.703.172
6.3	Chi phí kiểm toán	942.099.743	94.209.974	1.036.309.717
6.4	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	327.973.976		327.973.976
6.5	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	11.000.000.000		11.000.000.000
6.6	Các khoản phí và lệ phí			
	+ Phí thẩm định đồ án quy hoạch	40.674.000		40.674.000
	+ Phí thẩm định thiết kế cơ sở GT&CTN	49.300.000		49.300.000
	+ Phí thẩm định thiết kế điện trung thế và TBA	28.150.000		28.150.000
	+ Phí thẩm định báo cáo ĐTM	25.000.000		25.000.000
	+ Phí thẩm duyệt PCCC	46.994.929		46.994.929
	+ Phí xin phép xây dựng	32.000.000		32.000.000
6.7	Chi phí hạng mục chung			
	+ Chi phí nhà tạm tại công trường để ở và điều hành thi công	9.870.028.843	987.002.884	10.857.031.727
	+ Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	9.870.028.843	987.002.884	10.857.031.727
7	Chi phí dự phòng	54.286.945.777	5.428.694.578	59.715.640.355
8	Góp vốn đầu tư đường Tân Tập - Long Hậu	24.800.000.000		24.800.000.000
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:	1.102.032.587.858	58.560.631.067	1.160.593.218.925

BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN:

DVT: đồng

Stt	Khoản mục	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	480.076.184.308		480.076.184.308
2	Chi phí xây dựng	492.348.110.035	49.234.811.004	541.582.921.039
3	Chi phí thiết bị	1.153.332.116	115.333.212	1.268.665.328
4	Chi phí quản lý dự án	5.227.660.777	522.766.078	5.750.426.855
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.681.301.627	968.130.165	10.649.431.792
6	Chi phí khác	34.459.053.218	2.290.896.030	36.749.949.248
7	Chi phí dự phòng	54.286.945.777	5.428.694.578	59.715.640.355
8	Góp vốn đầu tư đường Tân Tập - Long Hậu (*)	24.800.000.000		24.800.000.000
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:	1.102.032.587.858	58.560.631.067	1.160.593.218.925

(*) Giá trị góp vốn đầu tư đường Tân Tập – Long Hậu căn cứ theo các văn bản sau:

- Quyết định số 2791/QĐ-UBND ngày 04/09/2012 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình đường Tân Tập – Long Hậu (đoạn từ điểm giao với đường Ấp 3 Long Hậu đến sông Rạch Dừa).
- Văn bản số 4299/UBND-KT ngày 26/11/2012 của UBND tỉnh Long An về việc phương án góp vốn để đầu tư xây dựng công trình đường Tân Tập – Long Hậu (đoạn từ điểm giao với đường Ấp 3 Long Hậu đến sông Rạch Dừa).
- Văn bản số 2388/UBND-KT ngày 11/07/2013 của UBND tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu.

NGUỒN VỐN:Tổng vốn đầu tư dự án: **1.102,03 tỷ đồng**, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu (LHC): **502,03 tỷ đồng**

+ Phương thức góp vốn: Vốn tự có từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Tiến độ góp vốn:

Dvt: tỷ đồng

Năm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cộng
Số vốn góp	12,72	16,10	62,65	135,96	116,48	106,36	51,36	0,40	502,03

- Vốn huy động khác: **600 tỷ đồng**

+ Phương án huy động: vay vốn từ tổ chức tín dụng và đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai.

+ Tiến độ huy động vốn dự kiến:

Dvt: tỷ đồng

Năm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cộng
Số vốn huy động			100,00	172,00	139,00	127,00	60,00	2,00	600,00

Dự kiến tiến độ góp vốn và huy động vốn:

Dvt: tỷ đồng

Năm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cộng
Số vốn góp	12,72	16,10	62,65	135,96	116,48	106,36	51,36	0,40	502,03
Số vốn huy động			100,00	172,00	139,00	127,00	60,00	2,00	600,00
Cộng:	12,72	16,10	162,65	307,96	255,48	233,36	111,36	2,40	1.102,03

II. DOANH THU CỦA DỰ ÁN:

1. Kế hoạch tiếp thị:

	HẠNG MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT	MỤC ĐÍCH
Direct Marketing	DIRECT MARKETING			
	Gửi E-flyer/brochure bằng e-mail			
	CO-MARKETING			
	Hiệp hội quốc tế tại VN	Kết nối giao thương	AmCham/Auscham/Eurocham/Kocham/OV Club	Kết nối giao thương với các hiệp hội quốc tế tại VN
	Các tổ chức hiệp hội doanh nhân	Kết nối giao thương	BNI, DNSG, YBA	Kết nối giao thương với các hiệp hội doanh nhân
	Đăng danh bạ Kocham Directory	Kết nối giao thương	Kocham	Tiếp cận các nhà đầu tư Hàn Quốc tiềm năng
	Amcham Shanghai	Kết nối giao thương	Amcham Shanghai - nhóm hoạt động mạnh nhất trong tổ chức Amcham	Liên hệ đăng bài PR hoặc banner Online, tiếp cận KH tiềm năng tại Shanghai
	Tổ chức tham quan LHC (KH nội địa)	Kết nối giao thương	Phối hợp với các tổ chức hiệp hội tổ chức tour tham quan LHC	Tiếp xúc trực tiếp với các nhà đầu tư tiềm năng
	Tổ chức tham quan LHC (KH Nhật)	Kết nối giao thương		
	Tổ chức tham quan LHC (KH English)	Kết nối giao thương		
Tổ chức tham quan LHC (KH Hàn)	Kết nối giao thương			
Advertisement	MAGAZINE			
	Báo Xuân Ất Mùi 2015 (Long An)	1 trang A4	- Quảng bá hình ảnh, thông tin sản phẩm, dịch vụ tại KCN Long Hậu đến các phân khúc khách hàng tiềm năng khác nhau ứng với từng tạp chí. - Truyền thông về các sự kiện nổi bật (ký HD, khai trương, hội nghị KH, trao học bổng...)	Truyền thông tại KV địa phương
	Saigon Times (Eng)	1 trang A4		Tiếp cận KH tiềm năng khối Anh tại VN
	Invest Asia (Japan)	2 trang A4		Tiếp cận KH tiềm năng Nhật Bản tại VN
	Access 2015 (Japan)	1/2 trang A4		
	Xin chào Vietnam (Korea)	Trang bìa 3		Tiếp cận KH tiềm năng Hàn Quốc tại VN
	Vietnam - Korea Times	11 x 26 cm		
	Nhịp cầu đầu tư	1 trang A4		Tiếp cận KH nội địa tiềm năng.
	ONLINE MAGAZINE			
	www.vnexpress.net	PR article	Đăng dạng bài viết hoặc banner về SP-DV tại KCN Long Hậu, link với các đối tác tại KCN cùng các sự kiện nổi bật (ký HD, khai trương, hội nghị KH, trao học bổng...)	
www.nhipcaudautu.vn	PR article			
www.viet-jo.com (Japan)	PR article			
www.dantri.com.vn	PR article	Đẩy mạnh hoạt động xã hội		

Phần VI: Phân tích tài chính của dự án

	HẠNG MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT	MỤC ĐÍCH
	ONLINE BANNER			
	www.viet-jo.com (Japan)	Banner		
	Website Amcham	Banner		
	OUTDOOR ADS			
	Bảng hiệu nội bộ	Bảng chỉ đường & các bảng hiệu	Thay bạt, trồng trụ các bảng chỉ đường, bảng hiệu, bảng thông tin trong KCN	Chỉnh chu về hệ thống nhận diện thương hiệu
	Bảng quảng cáo trong KCN Hiệp Phước		Thuê bảng quảng cáo bên trong KCN Hiệp Phước	Quảng bá thương hiệu. Hỗ trợ chỉ đường cho KH tìm đến.
	Bảng QC chỉ đường NVL & NH Thọ	Lập bảng QC chỉ đường	Bảng chỉ đường tại ngã tư NVLinh & NH Thọ (3m x 4m)	Quảng bá thương hiệu, nhắm vào đối tượng KH tiềm năng Q.7
	Bảng QC Phú Mỹ Hưng			
	DIGITAL SOLUTIONS			
	SEO website	Tối ưu hóa website	Xây dựng và duy trì website ở vị trí TOP với 40 từ khóa quan trọng tiếng Việt / Anh / Nhật	Duy trì website ở vị trí TOP với các từ khóa cạnh tranh liên quan ngành. Tăng doanh thu. Tăng traffic cho web.
	Banner Google Display Network (GDN)	Banner	Quảng cáo banner theo dạng CPC	Quảng bá thương hiệu, sản phẩm dịch vụ LHC phủ các site với lượng truy cập lớn Youtube, Google
	Google Adwords	Banner	Quảng cáo trên công cụ tìm kiếm của Google, xuất hiện web LHC ở vị trí 1 khi tìm kiếm các từ khóa liên quan(CPC)	Đây là công cụ phổ biến và hiệu quả nhất hiện nay để tiếp cận KH mục tiêu
	SOCIAL MEDIA			
Digital marketing	Facebook	Kế hoạch xây dựng nội dung fanpage.	<ul style="list-style-type: none"> - Nhân mạnh sản phẩm dịch vụ, thương hiệu, chất lượng - Đa dạng hóa nội dung, tạo thông tin có giá trị - Cập nhật sự kiện - Hỗ trợ PR cho các đối tác trong khu. 	Tạo sự tương tác KH về thông tin sản phẩm dịch vụ. Đẩy mạnh công cụ truyền miệng. Remind KH về KCN Long Hậu. Chăm sóc KH trong khu. Dẫn link về website
	LinkedIn			
	Facebook Ads	Banner (Unpublished post/ Multi product)	Chọn đúng phân khúc khách hàng để đánh mạnh	
	Boost post (Facebook Ads)	Banner		

Phần VI: Phân tích tài chính của dự án

	HẠNG MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT	MỤC ĐÍCH
Event	EVENT			
	XÚC TIẾN ĐẦU TƯ			
	Lễ ký kết HD với các KH mới 2016			Truyền thông về việc khai trương nhà máy, công ty tại LHC
	Kết nối giao thương với các doanh nghiệp trong KCN			Kết nối giao thương với các doanh nghiệp trong KCN
	Hội nghị nhà đầu tư Hàn Quốc 2016		Hợp mặt định kỳ DN Hàn Quốc tại KCN Long Hậu	Đẩy mạnh hoạt động chăm sóc KH, khai thác khách hàng mới
	Hội thảo Doanh nghiệp tại Hàn Quốc		Tham dự hội thảo, đặt booth tại hội thảo	
	Hội nghị KH tại KCN Long Hậu		Hợp mặt định kỳ DN tại KCN Long Hậu	
	Các hội nghị KH Nhật Bản		In ấn standee, backdrop	Giới thiệu về KCN Long Hậu cho các đối tượng KH
	Các hội chợ / hội nghị xúc tiến đầu tư		Tham gia các hội chợ / hội nghị xúc tiến đầu tư (VCCI, ...)	Xúc tiến đầu tư
	Webinar	Hoạt động cộng đồng	Tổ chức webinar với TMF	Tiếp cận các nhà đầu tư khối Anh
	Các Sự kiện bán hàng			Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại sự kiện
	HỘI CHỢ TRIỂN LÃM			
	Triển lãm Công nghiệp phụ trợ		Tham gia gian hàng tại triển lãm	Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại triển lãm
	Triển lãm F&B		Tham gia gian hàng tại triển lãm	Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại triển lãm
	Triển lãm Vietbuild Home 2016		Tham gia gian hàng tại triển lãm	Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại triển lãm
	Triển lãm Coex		Tham gia gian hàng tại triển lãm	Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại triển lãm
	Triển lãm Metalex		Tham gia gian hàng tại triển lãm	Tiếp cận trực tiếp KH tiềm năng tại triển lãm
	HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG			
	Green Drink		Tham gia sự kiện Green Drink	Xúc tiến thương mại
	Học bổng "Đồng hành với ước mơ 2016"	Hoạt động cộng đồng	Tổ chức trao học bổng cho học sinh nghèo vượt khó học giỏi tại xã Long Hậu	Giúp đỡ, động viên các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại địa bàn xã Long Hậu có cơ hội tiếp tục đến trường, vun đắp và thực hiện ước mơ đại học, tri ân người dân và mảnh đất Long An

Phần VI: Phân tích tài chính của dự án

	HẠNG MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT	MỤC ĐÍCH
	Ngày môi trường thế giới	Hoạt động cộng đồng	LHC hướng ứng ngày môi trường thế giới	Link thương hiệu đến các hoạt động vì cộng đồng
	Tham gia Hội thao + Nét đẹp IPC 2016	Hoạt động cộng đồng	Logo Long Hậu sẽ xuất hiện tại Backdrop của giải & đêm diễn.	Tăng độ nhận diện thương hiệu
	Chương trình từ thiện	Sự kiện xã hội	Tặng thẻ bảo hiểm y tế	Tặng tối thiểu 100 thẻ bảo hiểm cho người nghèo, người tàn tật, người già neo đơn tại xã Long Hậu
	Các hoạt động khác			
	SPONSORSHIP			
	Tài trợ hội thao doanh nghiệp Q.10		Tham gia tài trợ. Treo Banrol PR về Long Hậu	Phát triển mối quan hệ với thành viên hiệp hội & tăng cường nhận diện thương hiệu
	Tài trợ hiệp hội HBA		Tham gia tài trợ Lễ vinh danh 50 doanh nghiệp KCX, KCN tiêu biểu 2016	Phát triển mối quan hệ với thành viên hiệp hội & tăng cường nhận diện thương hiệu được PR LHC thông qua các quyền lợi của nhà tài trợ nhận được
Others	Digital Agency	Xây dựng công cụ Marketing Tools cho các hoạt động PR	Cùng xây dựng các sự kiện Online & Offline	Đẩy mạnh Brand Awareness & tiếp cận KH mục tiêu, tăng doanh thu
	PR Agency			
	OTHERS		Các chương trình tài trợ, tham gia hội nghị, xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, các chương trình xúc tiến đầu tư phát sinh mới, báo cáo thường niên, quà tặng khách hàng.	Mở rộng thị trường, thu hút đầu tư

2. Phương án kinh doanh:

2.1 Kinh doanh cho thuê đất nhà máy, xí nghiệp:

Là nguồn kinh doanh chủ yếu của chủ đầu tư, mang lại nguồn thu lớn nhất, hình thức kinh doanh bao gồm:

- Cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước thuê đất để xây dựng nhà máy, xí nghiệp, nhà kho,...
- Cho thuê hoặc bán nhà xưởng, nhà văn phòng xây sẵn, giúp cho các nhà đầu tư xúc tiến ngay việc sản xuất, kinh doanh.
- Liên doanh với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc hợp tác với các doanh nghiệp có vốn đầu tư trong nước để hình thành các doanh nghiệp khu công nghiệp.

2.2 Kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp

- Tư vấn xây dựng các công trình xây dựng trong khu công nghiệp; tư vấn chất lượng, môi trường.
- Dịch vụ tuyển dụng và đào tạo nhân sự: Phối hợp với các cơ quan chức năng đào tạo, huấn luyện công nhân cung ứng cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.
- Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ khác: dịch vụ tư vấn pháp lý; quản lý IT; chăm sóc sức khỏe; cung cấp suất ăn công nghiệp; cho thuê phòng họp; đưa đón nhân viên.

3. Kế hoạch đầu tư, khai thác kinh doanh:

- Khu công nghiệp Long Hậu 3 được đầu tư theo từng giai đoạn trong 6 năm, mỗi năm thực hiện đầu tư hạ tầng khoảng 20ha đất tự nhiên, hình thành 14ha -15ha diện tích đất thương phẩm đưa vào khai thác kinh doanh.
- Khu công nghiệp Long Hậu 3 được khai thác theo tiến độ đầu tư của các lô đất nhà máy, xí nghiệp và lô đất dịch vụ. LHC sẽ xây dựng các phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh tiến độ khai thác của các khu vực đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và tìm kiếm khách hàng cho các khu vực còn lại.
- Phương án giá cho thuê dự kiến là **85 USD/m²** đất công nghiệp và dịch vụ trong năm đầu, các năm tiếp theo là **88 USD/m²** (chưa bao gồm thuế VAT), thời gian thu tiền 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngoài ra, chủ đầu tư còn thu các khoản phí như phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng, phí xử lý nước thải và cung ứng các tiện ích, các dịch vụ tư vấn đầu tư,... cho doanh nghiệp. Tiến độ khai thác kinh doanh dự kiến hoàn thành trong 8 năm kể từ sau khi thực hiện đầu tư giai đoạn 1.

4. Thông số phân tích của dự án:

Stt	Chỉ tiêu	Diễn giải	Giá trị
A	Tổng mức đầu tư dự án (triệu đồng):		1.102.033
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	480.076.184.308	480.076
2	Chi phí xây dựng	492.348.110.035	492.348
3	Chi phí thiết bị	1.153.332.116	1.153
4	Chi phí quản lý dự án	5.227.660.777	49.368
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.681.301.627	5.228
6	Chi phí khác	34.459.053.218	9.681
7	Chi phí dự phòng	54.286.945.777	34.459
8	Góp vốn đầu tư đường Tân Tập - Long Hậu	24.800.000.000	54.287
9	Tiền thuê đất trả một lần (triệu đồng) (**)	Khấu trừ tiền BT-GPMB	24.800

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
B	Doanh thu		
1	Diện tích đất kinh doanh	Ha	90,8686
	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	Ha	88,3776
	Đất dịch vụ	Ha	2,4910
2	Suất đầu tư		
	Chi phí bồi thường	tỷ đồng/ha	3,87
	Chi phí đầu tư hạ tầng	tỷ đồng/ha	3,98
3	Tỷ giá mua USDVietcombank ngày 06/7/2016	đồng/usd	22.270
4	Đơn giá cho thuê:		
	+ Năm đầu	usd/m ²	85
	+ Các năm tiếp theo	usd/m ²	88
5	Hiệu suất kinh doanh	%	85,0%
6	Diện tích kinh doanh tối đa mỗi năm	ha	16,00
7	Kế hoạch thu tiền	tháng	12
8	Tiêu chuẩn thoát nước thải	m ³ /ha/ng.đ	32
9	Phí xử lý nước thải	đồng/m ³	6.311
10	Phí duy tu hạ tầng (0,035 USD/m ² /tháng)	đồng/m ² /tháng	779
11	Suất chiết khấu	%	13,0%
12	Thuế suất TNDN (từ 2016)	%	20,0%
C	Chi phí hoạt động		
1	Chi phí bán hàng & tiếp thị	% doanh thu	4,0%
2	Chi phí quản lý	triệu đồng/năm	1.992
3	Chi phí duy tu hạ tầng	% đầu tư xây dựng	1,0%
4	Giá vốn xử lý nước thải	đồng/m ³	4.000
D	Kế hoạch vay vốn		
1	Tỷ lệ vay vốn	%	54,4%
2	Vốn vay	tỷ đồng	600,0
3	Giải ngân năm đầu	tỷ đồng	100,0
4	Chi phí lãi vay	%/năm	11,0%
5	Thời hạn vay (ân hạn 1 năm)	năm	8

(**) Tiền thuê đất trả một lần theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13:

$$415.000\text{đ}/\text{m}^2 * 70\% * 908.686\text{m}^2 * 35/50 * 50/70 = 131,987 \text{ tỷ đồng}$$

Trong đó:

- + 415.000 đ/m²: đơn giá đất ở bên trong (không tiếp giáp đường trong phạm vi 50m)
- + 70%: hệ số đơn giá đất công nghiệp so với đất ở;
- + 908.686m²: diện tích đất nhà máy, kho tàng, dịch vụ theo quy hoạch được duyệt;
- + Hệ số 35/50: được miễn tiền thuê đất 15 năm;
- + Hệ số 50/70: Thời hạn sử dụng đất công nghiệp 50 năm.

Căn cứ khoản k mục 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014, đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai được miễn tiền thuê đất.

Căn cứ mục 3, mục 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014, tiền thuê đất phải nộp của diện tích 90,8686 ha được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Thuyết minh các thông số phân tích dự án:

Diện tích kinh doanh hàng năm:

- Cơ sở xác định: Tham chiếu theo diện tích kinh doanh hàng năm trong chỉ tiêu kinh doanh của Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Thời điểm đưa vào khai thác kinh doanh của KCN Long Hậu từ năm 2007 và KCN Long Hậu mở rộng từ năm 2009. Tính đến ngày 31/12/2015, KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng đã thu hút 140 nhà đầu tư thuê 143,71ha đất công nghiệp, đạt tỷ lệ lấp đầy 82,48%. Diện tích kinh doanh bình quân hàng năm đạt 16ha. Do đó, kế hoạch kinh doanh hàng năm của dự án là 15ha đảm bảo tính khả thi.

Đơn giá cho thuê đất; Phương thức thu tiền; Phí xử lý nước thải; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng; Chi phí bán hàng & tiếp thị:

- Cơ sở xác định: Theo chính sách bán hàng của KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng. Đơn giá cho thuê đất KCN Long Hậu 3 thấp hơn 5USD/m² so với KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng để ưu đãi thu hút đầu tư trong giai đoạn đầu.
- So sánh đơn giá của dự án với KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng theo bảng sau:

Nội dung	Giá dự án năm đầu tiên	Giá dự án từ năm thứ 2	Giá dự án KCN Long Hậu	Giá dự án KCN Long Hậu mở rộng
Giá cho thuê đất (USD/m ²)	85	88	90	90
Phương thức thu tiền thuê đất (12 tháng)	90%-10%	90%-10%	90%-10%	90%-10%
Phí xử lý nước thải (đồng/m ³)	6.311	6.311	6.311	6.311
Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng (USD/m ² /tháng)	0,035	0,035	0,035	0,035
Chi phí bán hàng & tiếp thị	4% doanh thu	4% doanh thu	4% doanh thu	4% doanh thu

Chi phí quản lý trong giai đoạn khai thác và vận hành dự án:

- Cơ sở xác định: Công ty Cổ phần Long Hậu sẽ thành lập Ban quản lý để quản lý dự án trong giai đoạn khai thác và vận hành dự án.
- Chi phí Ban quản lý theo bảng sau:

Stt	Hạng mục	Số lượng x Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí lương Ban quản lý		
	Trưởng ban	1 người x 40 trđ/tháng	40.000.000
	Phó ban	1 người x 30 trđ/tháng	30.000.000
	NV Hành chính + Kế toán	2 người x 12 trđ/tháng	24.000.000
	NV Kinh doanh/Kỹ thuật	2 người x 17 trđ/tháng	34.000.000
	NV Dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh)	4 người x 7 trđ/tháng	28.000.000
2	Chi phí hoạt động Ban quản lý		
	VPP, điện, nước, điện thoại,...	10.000.000 đ/tháng	10.000.000
	Tổng chi phí (đồng/năm):		1.992.000.000

Chi phí duy tu hạ tầng:

- Cơ sở xác định: 1% giá trị đầu tư (5,5 tỷ đồng/năm) tương tự theo dự án KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng.
- Tham chiếu chi phí duy tu của KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng như sau:

Năm	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Chi phí duy tu hạ tầng (tỷ đồng)	3,4	1,7	4,7	5,4	6,1	8,6

Giá vốn xử lý nước thải:

- Cơ sở xác định: bao gồm Tiền điện, Hóa chất, Dầu DO, CP Nhân sự, CP Phòng thí nghiệm, CP xả thải vào môi trường, CP bảo trì - bảo dưỡng, CP sửa chữa cải tạo nâng cấp, CP xử lý bùn thải, CP nước sạch dùng cho sản xuất, CP tiếp khách, CP khác (văn phòng phẩm, vật dụng văn phòng,...).
- Tham chiếu giá vốn xử lý nước thải của Nhà máy XLNT trong KCN Long Hậu:

Năm	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Giá vốn xử lý nước thải (đồng/m ³)	-	-	-	-	3.916	2.782

III. HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ DỰ ÁN
I. Tiến độ thực hiện dự án:

ST	ST	Hạng công việc	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	180P	180P
1	A	QUẢN LÝ TƯ VẤN ĐẦU TƯ	Tue 14/02/04	Fri 30/03/04	180P	180P
2	1	Thảo luận dự kiến (JUBIL) LAI và chi tư vấn (BHQDT)	2 ngày	Tue 14/02/04	Tue 14/02/04	180P
3	2	Thảo luận chi tiết về chi phí	08 ngày	Wed 03/01/04	Mon 08/02/04	180P
4	3	Khảo sát địa hình	03 ngày	Wed 03/01/04	Mon 05/01/04	180P
5	4	Khảo sát địa chất	05 ngày	Mon 14/02/04	Fri 20/02/04	180P
6	5	Lập quy hoạch chi tiết	241 ngày	Wed 10/11/04	Wed 30/01/05	180P
7	6	Lập BC-NCTKT (theo Luật xây dựng)	107 ngày	Thu 12/03/04	Fri 07/06/04	180P
8	7	Lập HQDT - Phân công việc chuẩn bị đầu tư	03 ngày	Mon 02/01/04	Fri 11/01/04	180P
9	8	Lập BC-NCTKT (theo Luật xây dựng)	115 ngày	Mon 02/01/04	Fri 15/04/04	180P
10	9	Thẩm tra BC-NCTKT (theo Luật xây dựng)	30 ngày	Mon 21/02/04	Fri 16/03/04	180P
11	10	Lập HQDT - Phần kỹ 1	20 ngày	Mon 21/02/04	Fri 16/03/04	180P
12	11	Chấp thuận mặt đầu tư (theo Luật đầu tư)	200 ngày	Mon 14/02/04	Fri 24/03/04	180P
13	12	Biên các điều kiện kỹ thuật và quy chuẩn (BHQDT)	05 ngày	Mon 14/02/04	Fri 19/02/04	180P
14	13	Lập hồ sơ kỹ thuật và quy chuẩn (phần san lấp)	60 ngày	Mon 15/02/04	Fri 15/04/04	180P
15	14	Lập hồ sơ kỹ thuật và quy chuẩn (phần điện và viễn thông)	100 ngày	Mon 15/02/04	Fri 15/04/04	180P
16	15	Lập hồ sơ kỹ thuật và quy chuẩn (phần cơ khí và CTM)	100 ngày	Mon 02/01/04	Fri 24/03/04	180P
17	16	Thẩm tra hồ sơ kỹ thuật và quy chuẩn	75 ngày	Mon 22/02/04	Fri 23/03/04	180P
18	17	Quy hoạch xây dựng	50 ngày	Mon 04/02/04	Fri 10/02/04	180P
19	18	Biên bản san lấp	134 ngày	Mon 14/02/04	Thu 22/06/04	180P
20	B	XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (PHẦN KỸ 1)	225 ngày	Mon 15/02/04	Fri 24/03/04	180P
21	1	Thi công san lấp	100 ngày	Mon 15/02/04	Fri 19/01/04	180P
22	2	Thi công hạ tầng (đường ống nước, điện, viễn thông)	125 ngày	Mon 27/02/04	Fri 24/03/04	180P
23	3	Thi công san lấp	200 ngày	Mon 24/02/04	Fri 13/01/04	180P
24	4	Thi công hạ tầng (đường ống nước, điện, viễn thông)	190 ngày	Mon 06/03/04	Fri 13/01/04	180P
25	5	XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (PHẦN KỸ 2)	205 ngày	Mon 12/02/04	Fri 11/03/04	180P
26	6	Thi công san lấp	100 ngày	Mon 12/02/04	Fri 24/03/04	180P
27	7	Thi công hạ tầng (đường ống nước, điện, viễn thông)	190 ngày	Mon 22/02/04	Fri 11/03/04	180P
28	8	XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (PHẦN KỸ 3)	190 ngày	Mon 22/02/04	Fri 14/03/04	180P
29	9	Thi công hạ tầng (đường ống nước, điện, viễn thông)	180 ngày	Mon 14/02/04	Fri 14/03/04	180P
30	10	Thi công hạ tầng (đường ống nước, điện, viễn thông)	180 ngày	Mon 14/02/04	Fri 14/03/04	180P
31	C	QUẢN LÝ ĐẦU TƯ	370 ngày	Mon 17/02/04	Fri 24/03/04	180P
32	1	Thi công chi tiết	05 ngày	Mon 17/02/04	Fri 13/01/04	180P
33	2	Hà kiến, kiểm tra và thi công chi tiết	75 ngày	Mon 16/01/04	Fri 14/02/04	180P
34	3	Phương án thi công chi tiết và chi phí chi tiết	125 ngày	Mon 16/01/04	Fri 13/02/04	180P
35	4	Thẩm tra hồ sơ chi tiết (20% chi phí chi tiết - 20%)	05 ngày	Mon 15/02/04	Fri 19/02/04	180P
36	5	Lập hợp đồng mua đất và OCOT (đợt 1)	05 ngày	Mon 12/02/04	Fri 08/01/04	180P
37	6	Thẩm tra hồ sơ chi tiết (20% chi phí chi tiết - 20%)	05 ngày	Mon 12/02/04	Fri 30/03/04	180P
38	7	Lập hợp đồng mua đất và OCOT (đợt 2)	05 ngày	Mon 12/02/04	Fri 30/03/04	180P
39	8	Thẩm tra hồ sơ chi tiết (20% chi phí chi tiết - 20%)	05 ngày	Mon 04/01/04	Fri 31/03/04	180P
40	9	Lập hợp đồng mua đất và OCOT (đợt 3)	05 ngày	Mon 24/02/04	Fri 20/01/04	180P
41						
42		(*) Xây dựng hệ PAHT (Thi công lắp đặt 3 dự án PAHT)	05 ngày	Mon 11/02/04	Fri 08/01/04	180P

2. Tiến độ sử dụng vốn đầu tư:

Stt	Khoản mục	Cách tính	Giá trị trước thuế (đồng)	Giá trị chưa VAT (trệu đồng)	Tiền độ							
					2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Theo PATT bồi thường (bao gồm DPP)	480.076.184.308	480.076	1.698	152.000	116.164	116.164	94.050			
1.1	Giá trị QSDĐ		233.522.153.800	233.522								
1.2	Giá trị tài sản gắn liền với đất		70.057.196.590	70.057								
1.3	Các khoản hỗ trợ		62.720.635.498	62.721								
1.4	Dự kiến thường đi đời nhà		675.000.000	675								
1.5	Kinh phí phục vụ công tác BT-GPMB		4.403.699.831	4.404								
1.6	Dự phòng chi phí BT-GPMB		36.697.498.589	36.697								
1.7	Dự phòng chi phí khác		72.000.000.000	72.000								
2	Chi phí xây dựng	<i>Bảng tổng hợp dự toán</i>	492.148.110.035	492.148	159.216	119.412	119.412	95.460				
2.1	Sàn nền		260.505.354.485	260.505								
2.2	Thoát nước mưa		38.433.395.991	38.433								
2.3	Giao thông		90.118.939.611	90.119								
2.4	Thoát nước thải		10.733.105.246	10.733								
2.5	Nhà máy xử lý nước thải		40.000.000.000	40.000								
2.6	Trạm trung chuyển rác		5.000.000.000	5.000								
2.7	Cấp điện		9.214.693.136	9.215								
2.8	Chiếu sáng		4.406.944.751	4.407								
2.9	Cấp nước và PCCC		7.812.167.882	7.812								
2.10	Thông tin liên lạc		7.706.000.000	7.706								
2.11	Cây xanh cảnh quan		11.859.420.000	11.859								
2.12	Đầu nối giao thông		6.558.088.933	6.558								
3	Chi phí thiết bị	<i>Bảng tổng hợp dự toán</i>	1.153.332.116	1.153								
3.1	Thoát nước thải		61.960.000	62								
3.2	Cấp điện		1.091.372.116	1.091								
	QLDA + tư vấn đầu tư + chi phí khác		49.368.015.622	49.368	839	1.276	9.679	15.143	7.234	7.234	5.777	2.185
4	Chi phí quản lý dự án		5.227.660.777	5.228				1.687	1.265	1.265	1.011	
4.1	Chi phí quản lý dự án	1,0593 % x 1	5.227.660.777	5.228				1.687	1.265	1.265	1.011	
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		9.681.301.627	9.681	839	1.276	2.741	1.261	946	946	756	915
5.1	Chi phí thẩm định địa điểm và chủ trương	Tạm tính	800.000.000	800	400	400						
5.2	Chi phí khảo sát địa hình	Theo hợp đồng	108.445.099	108	108							
5.3	Chi phí khảo sát địa chất	Theo hợp đồng	246.451.000	246		246						
5.4	Chi phí trích đo bản đồ địa chính	2.669.550 đ/ha x 123,9825ha (theo hợp đồng)	330.977.483	331	331							
5.5	Chi phí quy hoạch chi tiết	Theo hợp đồng	426.536.317	427	427							
5.6	Chi phí làm mô hình quy hoạch tỷ lệ 1/2.000	8,96 m ² x 31.000.000 đồng/m ²	277.760.000	278	278							
5.7	Chi phí đánh giá tác động môi trường	Theo hợp đồng	90.000.000	90	90							
5.8	Chi phí lập dự án đầu tư (không bao gồm TKCS)	Theo hợp đồng	449.320.450	449	90	359						
5.9	Chi phí thẩm tra dự án đầu tư	Theo hợp đồng	78.181.818	78	78							

Stt	Khoản mục	Cách tính	Giá trị trước thuế (đồng)	Giá trị chưa VAT (triệu đồng)	Tiền độ								
					2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
5.10	Chi phí lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư (cấp CNET)	Theo hợp đồng	450.000.000	450		360	90						
5.11	Chi phí thiết kế kỹ thuật và lập dự toán												
	+ San nền	Theo hợp đồng	318.181.818	318			286						32
	+ Giao thông và cấp thoát nước	Theo hợp đồng	1.004.545.455	1.005			904						100
	+ Điện và chiếu sáng	Theo hợp đồng	150.000.000	150			135						15
	+ Nhà máy xử lý nước thải	$1,4733\% \times (1+10\%) \times 40.000.000.000 \text{ đ}$	648.252.000	648									648
	+ Trạm trung chuyển rác	$2,1300\% \times (1+10\%) \times 5.000.000.000 \text{ đ}$	117.150.000	117			105						12
5.12	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán												
	+ San nền	Theo hợp đồng	45.454.545	45			45						
	+ Giao thông và cấp thoát nước	Theo hợp đồng	109.090.909	109			109						
	+ Chiếu sáng	Theo hợp đồng	13.512.807	14			14						
	+ Nhà máy xử lý nước thải	$0,2297\% \times 40.000.000.000 \text{ đ}$	91.880.000	92									92
	+ Trạm trung chuyển rác	$0,3110\% \times 5.000.000.000 \text{ đ}$	15.550.000	16									16
5.14	Chi phí lựa chọn nhà thầu	$0,0402\% \times (2+3)$	198.387.580	198				64	48	48	38		
5.15	Chi phí giám sát	$0,7521\% \times (2+3)$	3.711.624.346	3.712				1.197	898	898	718		
6	Chi phí khác		34.459.053.218	34.459			6.938	12.195	5.023	5.023	4.009	1.270	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	10 trđ/ha x 123,98ha	1.239.800.000	1.240			1.240						
6.2	Chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng	$0,2000\% \times (2+3)$	987.002.884	987				318	239	239	191		
6.3	Chi phí kiểm toán	$0,0856\% \times A$	942.099.743	942									942
6.4	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	$0,0298\% \times A$	327.973.976	328									328
6.5	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	$11\% \times 100.000.000.000 \text{ đ}$	11.000.000.000	11.000			5.500	5.500					
6.6	Các khoản phí và lệ phí												
	+ Phí thẩm định đồ án quy hoạch	Theo thông báo nộp phí	40.674.000	41			41						
	+ Phí thẩm định thiết kế cơ sở GT&CTN	Theo thông báo nộp phí	49.300.000	49			49						
	+ Phí thẩm định thiết kế điện trung thế và TBA	Theo thông báo nộp phí	28.150.000	28			28						
	+ Phí thẩm định báo cáo ĐTM	Theo thông báo nộp phí	25.000.000	25			25						
	+ Phí thẩm duyệt PCCC	$0,00427\% \times A$	46.994.929	47			47						
	+ Phí xin phép xây dựng	$4 \times 8.000.000 \text{ đồng/phần kỳ}$	32.000.000	32			8	8	8	8			
6.7	Chi phí hạng mục chung												
	+ Chi phí nhà tạm tại công trường để ở và điều hành thi công	$2\% \times (2+3)$	9.870.028.843	9.870				3.184	2.388	2.388	1.909		
	+ Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	$2\% \times (2+3)$	9.870.028.843	9.870				3.184	2.388	2.388	1.909		
7	Chi phí dự phòng	$10\% \times (I + II)$	54.286.945.777	54.287	84	128	968	17.436	12.665	12.665	10.124	218	
8	Góp vốn đầu tư đường Tân Tập - Long Hậu	Theo thỏa thuận góp vốn	24.800.000.000	24.800	11.798	13.002							
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN:	$A = I+2+3+4+5+6+7+8$	1.102.032.587.858	1.102.033	12.721	16.104	162.647	307.959	255.475	233.361	111.361	2.403	

3. Kế hoạch đầu tư:

STT	Danh mục đầu tư	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
1	Chi phí BTT-LH + QLDA + TVXD + CPK	tỷ đồng	12,64	14,28	9,68	15,14	7,23	7,23	5,78	2,18																	
2	Xây dựng hạ tầng	tỷ đồng				159,22	119,41	119,41	95,46																		
	Diện tích xây dựng	ha				40,00	30,00	30,00	23,98																		
	Suất đầu tư hạ tầng	tỷ đồng/ha				3,98	3,98	3,98	3,98																		
3	Chi phí đền bù GPMB + Nền tái định cư	tỷ đồng		1,70	152,00	116,16	116,16	94,05																			
	Diện tích tự nhiên	ha		40,00	30,00	30,00	30,00	23,98																			
	CP đền bù GPMB bình quân	tỷ đồng/ha		3,80	3,87	3,87	3,87	3,92																			
4	Dự phòng phí (10%)	tỷ đồng	0,08	0,13	0,97	17,44	12,66	12,66	10,12	0,22																	
	Cộng:		12,72	16,10	162,65	307,96	255,48	233,36	111,36	2,40																	
	Giá vốn đất công nghiệp	USD/m2																									
	Tiền thuê đất trả 1 lần (*)	tỷ đồng																									

4. Kế hoạch bán hàng và thu tiền:

STT	Diễn giải	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
1	Doanh thu cho thuê lại đất	tỷ đồng				151,44	274,37	274,37	274,37	274,37	274,37	252,19														
	Doanh thu chưa ghi nhận trong kỳ	tỷ đồng				37,86	39,20	39,20	39,20	39,20	39,20															
	Giá cho thuê bình quân	USD/m2				85,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00															
	Diện tích thương phẩm hình thành trong kỳ	ha				29,32	21,99	21,99	17,58																	
	Diện tích kho doanh trong kỳ	ha				8,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	12,87														
	Diện tích chum ghi nhận trong kỳ	ha				2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00															
	Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ)	%				27%	43%	49%	55%	70%	86%	100%														
	Diện tích thương phẩm còn lại cuối kỳ	ha				21,32	29,30	37,29	40,87	26,87	12,87															
2	Doanh thu cơ sở hạ tầng	tỷ đồng					1,34	3,68	6,02	8,36	10,70	13,04	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	
	Phí duy tu hạ tầng	tỷ đồng					0,75	2,06	3,37	4,67	5,98	7,29	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	
	Phí xử lý nước thải	tỷ đồng					0,59	1,62	2,65	3,69	4,72	5,75	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	
3	Thuế thu tiền	tỷ đồng				155,22	283,68	278,04	280,39	282,73	285,07	228,26	40,41	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19
	Thuế thu cho thuê lại đất	tỷ đồng				136,29	262,74	254,77	254,77	254,77	215,22	25,22														
	Thuế thu DT chưa ghi nhận trong kỳ					18,93	19,60	19,60	19,60	19,60	19,60															
	Thuế thu cơ sở hạ tầng						1,34	3,68	6,02	8,36	10,70	13,04	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	

Phần VI. Phân tích tài chính của dự án

2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	Cộng
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
																													74,168
																													493,501
																													123,983
																													480,076
																													123,983
																													54,287
																													1.102,033

2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	Cộng
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
																													1.775,462
																													90,8686
																													90,8686
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	681,223
8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	8,49	380,883
6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	300,340
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	2.456,684
																													1.658,544
																													116,918
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	681,223

5. Kế hoạch nguồn vốn và trả nợ vay:

STT	Điều giải	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	12,72	16,10	62,65	36,39																			
2	Vốn vay																								
	Dư nợ đầu kỳ	tỷ đồng				100,00	257,71	353,76	410,01	367,51	247,00	123,50													
	Vay trong kỳ	tỷ đồng			100,00	172,00	139,00	127,00	60,00	2,00															
	Trả nợ	tỷ đồng			5,50	49,71	86,59	123,64	154,20	163,15	150,67	137,09													
	Gốc					14,29	42,95	70,75	102,50	122,50	123,50	123,50													
	Lãi vay phải trả trong kỳ				5,50	35,42	43,64	52,88	51,70	40,65	27,17	13,59													
	Dư nợ cuối kỳ	tỷ đồng			100,00	257,71	353,76	410,01	367,51	247,00	123,50														
	Lãi vay vốn hóa (tính vào TMĐT)	tỷ đồng			5,50	5,50																			
	Chi phí tài chính trong kỳ	tỷ đồng				29,92	43,64	52,88	51,70	40,65	27,17	13,59													

6. Kế hoạch chi phí hoạt động:

STT	Điều giải	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
1	Giá vốn hàng bán	tỷ đồng				97,02	170,16	170,82	171,47	172,12	172,78	159,71	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	
	Giá vốn đất công nghiệp	tỷ đồng				97,02	169,79	169,79	169,79	169,79	169,79	156,07														
	Giá vốn xử lý nước thải	tỷ đồng					0,37	1,03	1,68	2,34	2,99	3,64	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	
2	Tiền thuê đất trả 1 lần (*)																									
3	Chi phí hoạt động	tỷ đồng				38,10	58,65	69,29	69,50	59,56	46,11	31,64	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	
	Chi phí tài chính trong kỳ					29,92	43,64	52,88	51,70	40,65	27,17	13,59														
	Chi phí bán hàng & tiếp thị					6,06	10,97	10,97	10,97	10,97	10,97	10,97														
	Chi phí quản lý					1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99														
	Chi phí duy tu hạ tầng					0,13	2,05	3,44	4,83	5,95	5,97	5,97														
	Tổng chi phí					135,12	228,82	240,11	240,97	231,68	218,89	191,35	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	
	Giá thành toàn bộ	USD/m ²																								

7. Kế hoạch BH, lđ:

STT	Diễn giải	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2	Tổng chi phí	tỷ đồng			151,44	275,70	278,04	280,39	282,73	285,07	265,23	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19
3	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng			135,12	228,82	240,11	240,97	231,68	218,89	191,35	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21
4	Lợi nhuận tính thuế	tỷ đồng			16,31	46,89	37,94	39,41	51,04	66,18	73,89	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98
5	Thuế suất thuế TNDN	%	22%	22%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
6	Thuế phải nộp	tỷ đồng			3,26	9,38	7,59	7,88	10,21	13,24	14,78	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
7	Thu nhập sau thuế	tỷ đồng			13,05	37,51	30,35	31,53	40,83	52,94	59,11	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39

8. Ngân lưu dự án:

STT	Diễn giải	DVT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	Dòng tiền ra	tỷ đồng	12,72	16,10	162,65	363,61	366,83	382,02	292,93	197,01	185,84	173,56	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81
	Đầu tư xây dựng		12,72	16,10	162,65	307,96	255,48	233,36	111,36	2,40															
	Chi phí xử lý nước thải					0,37	1,03	1,68	2,34	2,99	3,64	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	
	Chi phí hoạt động				38,10	58,65	69,29	69,50	59,56	46,11	31,64	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	
	Tiền thuế đất trả 1 lần (*)																								
	Hoàn vốn vay				14,29	42,95	70,75	102,50	122,50	123,50	123,50														
	Thuế				3,26	9,38	7,59	7,88	10,21	13,24	14,78	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
2	Dòng tiền vào	tỷ đồng			100,00	327,22	422,68	405,04	340,39	284,73	285,07	228,26	40,41	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19
	Vốn vay				100,00	172,00	139,00	127,00	60,00	2,00															
	Thực thu tiền				155,22	283,68	278,04	280,39	282,73	285,07	228,26	40,41	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	
3	Ngân lưu ròng	tỷ đồng	-12,72	-16,10	-62,65	-36,39	55,84	23,02	47,46	87,72	99,23	54,70	27,61	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39
	Ngân lưu ròng (quy đổi về năm 2015)	tỷ đồng			-28,83	-62,65	-36,39	55,84	23,02	47,46	87,72	99,23	54,70	27,61	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39
4	Ngân lưu gấp sao thuế	tỷ đồng			-28,83	-91,47	-72,01	-48,99	-1,53	86,18	185,41	240,11	267,72	270,10	272,49	274,88	277,26	279,65	282,04	284,42	286,81	289,20	291,58	293,97	296,36

2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	Cộng
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	2.456,684	
12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21	1.999,712	
2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	456,972	
2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98		
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	91,394	
2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	365,578	

2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	Cộng
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	12,81	2.691,107	
4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	
7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	1.102,033
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	3.056,684
15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	15,19	600,000
2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	91,394
2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	
298,74	301,13	303,52	305,91	308,29	310,68	313,07	315,45	317,84	320,23	322,61	325,00	327,39	329,77	332,16	334,55	336,93	339,32	341,71	344,10	346,48	348,87	351,26	353,64	356,03	358,42	360,80	363,19	365,58	

8. Hiệu quả đầu tư dự án:

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
Suất chiết khấu (MARR)	%	13%
NPV@13%	tỷ đồng	85,97
IRR	%	27,45%
Thời gian hoàn vốn	năm	6+

9. Phân tích độ nhạy:**IV. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN - KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ:****1. Biện pháp thực hiện:****1.1 Giai đoạn chuẩn bị đầu tư**

- Chủ đầu tư ký hợp đồng với các công ty tư vấn và các công ty chuyên ngành để thực hiện các công tác lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, khảo sát xây dựng, thiết kế hạ tầng kỹ thuật,... và trình duyệt dự án, xin phép xây dựng theo quy định.

1.2 Giai đoạn thực hiện đầu tư

- Trình thẩm định thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình tại các cơ quan có thẩm quyền (Sở Xây dựng, Sở Công thương tỉnh Long An,...).
- Tổ chức thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (Luật Xây dựng, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện).
- Giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định quản lý chất lượng công trình (Luật Xây dựng, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện).

1.3 Giai đoạn kết thúc dự án, bàn giao khai thác sử dụng

- Chủ đầu tư sau khi hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án sẽ thành lập Ban Quản lý để tổ chức khai thác kinh doanh và bảo trì hạ tầng.
- Chủ đầu tư tổ chức bộ phận dịch vụ tư vấn giúp doanh nghiệp thực hiện các thủ tục chứng nhận đầu tư; tư vấn đầu tư; quản lý dự án;... kết hợp với các tổ chức ngân hàng, bảo hiểm, hải quan đã lập chi nhánh tại khu công nghiệp để cung cấp các dịch vụ thuận lợi, nhanh chóng nhất cho doanh nghiệp.

1.4 Tiến độ thực hiện dự án

- Duyệt quy hoạch 1/2.000 và xin cấp GCN đầu tư : quý I/2015 - quý I/2016
- Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng : quý IV/2015 - quý II/2016
- Lập và trình duyệt thiết kế hạ tầng kỹ thuật : quý II/2016
- San lấp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật : quý IV/2016
- Hoàn thành xây dựng, bàn giao để khai thác kinh doanh : quý I/2017 - quý I/2019

2. Kết luận:

Qua phân tích hiệu quả dự án đầu tư Khu công nghiệp Long Hậu 3 nêu trên, có thể khẳng định việc đầu tư là cần thiết bởi dự án thỏa mãn các yêu cầu:

Về kinh tế - xã hội:

- Phát triển ngành công nghiệp và dịch vụ của tỉnh Long An theo chủ trương công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh;
- Đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách thông qua các khoản thuế đất đai, thuế thu nhập doanh nghiệp, thu hút đầu tư,...;
- Tạo việc làm cho người lao động trong quá trình thực hiện và vận hành dự án;

Về việc kết nối với hệ thống hạ tầng hiện hữu:

- Dự án KCN Long Hậu 3 với vị trí tiếp giáp chính với KCN Long Hậu qua trục đường Long Hậu – Hiệp Phước và tiếp giáp với KCN Long Hậu mở rộng qua trục đường Tân Tập – Long Hậu là 2 trục đường đã được đầu tư xây dựng, trong đó đường Tân Tập - Long Hậu dự kiến sẽ đưa vào khai thác sử dụng vào cuối 2015 sẽ tạo thành hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh kết nối 3 khu công nghiệp của LHC.
- Trong giai đoạn đầu, LHC có thể tận dụng hệ thống hạ tầng hiện hữu như hệ thống cấp nước, hệ thống xử lý nước thải của KCN Long Hậu (hiện hữu và mở rộng) để cung cấp, tiếp nhận xử lý nước thải cho KCN Long Hậu 3.

Về hiệu quả tài chính của chủ đầu tư:

- Dự án đạt hiệu quả về tài chính với suất thu lợi nội tại $IRR=20\% >$ suất thu lợi tối thiểu chấp nhận được $MARR=13\%$, thời gian hoàn vốn 7 năm tương đương với các dự án khác cùng loại.
- LHC có thêm quỹ đất công nghiệp để tiếp tục kinh doanh trong các năm tiếp theo; có thể tiếp nhận các nhà đầu tư có nhu cầu về diện tích lớn (từ 10ha trở lên); đồng thời là bước đệm để phát triển KCN Long Hậu 3 (phần còn lại 767ha) trong tương lai; tiếp tục duy trì bộ máy nhân sự và phát triển thương hiệu LHC.

3. Kiến nghị:

Dự án đầu tư Khu công nghiệp Long Hậu 3 thỏa mãn cả ba lợi ích của nhà đầu tư - xã hội - Nhà nước, dự án không gây ảnh hưởng lớn đến môi trường tự nhiên - xã hội khu vực thực hiện dự án.

Kính đề nghị Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 với các nội dung như nêu trên.

Trân trọng.