

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010





ĐÔ THỊ PHÚ THẠNH - LONG TÂN

Chủ đầu tư dự án



KHU ĐÔ THỊ PHÚ THẠNH - LONG TÂN

Xã Phú Thạnh - Long Tân - Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai



CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TRONG DỰ ÁN



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2010 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2011

PHẦN I: TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2010

Các hoạt động của Công ty được thực hiện theo nghị quyết của Hội đồng quản trị, cụ thể:

1. Về triển khai dự án:

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án, sau khi đơn vị tư vấn là Công ty EDAW hoàn chỉnh quy hoạch 1/500, Công ty đã trình Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ra Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 07/06/2010 điều chỉnh quyết định giao đất 3962/QĐ-UBND ngày 14/11/2007, theo số liệu điều chỉnh mới đất ở là 1.673.919 m², đất thương mại là 358.047 m² và đất giao làm hạ tầng, công trình công cộng là: 3.638.029 m². Trên cơ sở diện tích đất điều chỉnh, loại trừ đường nội bộ trong lô đất (không phải nộp tiền sử dụng đất), số tiền sử dụng đất được hoàn trả khoảng 83 tỷ và Cục thuế đã hoàn lại số tiền này.

- Xin thỏa thuận địa điểm mở rộng dự án khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân 90 ha, đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 6598/UBND-CNN ngày 16/08/2010 và có thông báo thu hồi đất. Hiện Công ty tiếp tục thực hiện thủ tục đền bù theo quy định.

Ngoài ra, theo quy định mỗi dự án phải dành 20% quỹ đất ở có hạ tầng giao lại cho địa phương để làm nhà ở chính sách và các mục đích khác. Để hoán đổi số diện tích 20% đất ở này, Công ty đã xin UBND tỉnh cho đầu tư hạ tầng khu đất tái định cư 20 ha và được UBND tỉnh chấp thuận. Việc hoán đổi 20% quỹ đất có hạ tầng với 20 ha tái định cư góp phần tăng quỹ đất thương mại cho dự án, tăng hiệu quả kinh doanh sau này, đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng và đảm bảo dự án đô thị Đông Sài Gòn được đồng bộ.

- Năm 2010 phối hợp với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Nhơn Trạch, kiểm kê toàn bộ diện tích còn lại để chuẩn bị phương án bồi thường chi tiết cho các hộ dân. Đã kiểm kê 100% toàn bộ diện tích khoảng 150 ha, trong đó có khoảng 30 ha kiểm kê vắng chủ, HĐBT đang chuyển hồ sơ cho UBND các xã liên quan xác nhận nguồn gốc đất, trình UBND tỉnh phê duyệt đơn giá đền bù.

- Triển khai tự thi công 09 tuyến đường bao gồm đường số 7a, đường D5, giao thầu thi công các tuyến đường còn lại gồm đường D6, D7, N2, N4, N7, N8, N9. Hiện nay một số tuyến đường đã hoàn thiện nền đường, chuẩn bị thảm nhựa.

HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI THI CÔNG

Tuyến đường N7
đang lu lèn hoàn
thiện lớp đá thứ 2



Thi công tuyến
cống hộp bằng
đường



Một tuyến đường
đang chuẩn bị lắp đặt
cống thoát nước mưa



Thi công lắp đặt
cống thoát nước mưa



Đường số 7 hoàn thiện lớp 2,
lắp điện chiếu sáng chờ thi công
xong bó vỉa và thảm nhựa

2. Công tác ươm trồng cây xanh:

Để có thể chủ động nguồn cung cấp cây xanh với giá thành rẻ phục vụ cho khu đô thị Phú Thạnh - Long Tân, trong năm Công ty đã đầu tư mở rộng vườn ươm cây với diện tích đến nay khoảng 16 ha, đã ươm, trồng được khoảng 30.000 cây giống các loại từ cây lấy bóng như: Sao, Dầu, Lim xẹt, Còng... các cây gỗ quý như: Cẩm lai, Gõ đỏ, Gõ mật, Sưa và các cây cảnh như: Cọ dầu, Cau vua, Móng bò, Lộc vừng, Hồng lộc, Sứ, Thông Caribe... Tổng vốn đầu tư cho vườn ươm đến nay khoảng 1,2 tỷ đồng. Nhờ làm tốt công tác chăm sóc, đầu tư hợp lý đến nay vườn ươm phát triển rất tốt, có thể cung cấp cây giống trồng trên các tuyến đường vào mùa mưa.



Cây xanh phát triển
sau một năm trồng



Cây Cau vua

3. Xây dựng nhà văn phòng:

Được sự chấp thuận của Hội đồng Quản trị cho phép đầu tư xây dựng nhà văn phòng Công ty. Công trình nhà văn phòng tọa lạc tại đường số 7 Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai, với tổng mức đầu tư được duyệt 13,7 tỷ đồng, khởi công từ tháng 5 năm 2010, công trình có diện tích xây dựng khoảng 1.000 m² trên diện tích hơn 1 ha, khuôn viên rộng lớn được bố trí trồng nhiều cây xanh và thảm cỏ thể hiện nét đặc trưng của khu đô thị Đông Sài Gòn, là khu đô thị xanh và hiện đại.

Một góc nhà văn phòng đã hoàn thành





Một góc cảnh quan phía sau nhà văn phòng đã hoàn thành



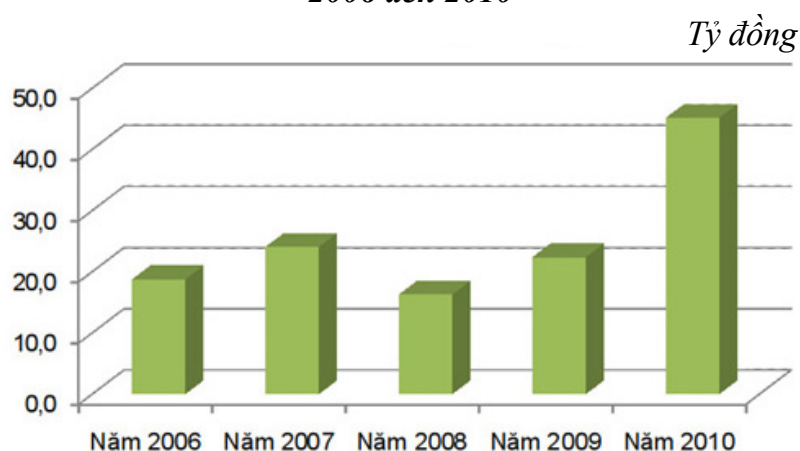
Một góc cảnh quan trước nhà văn phòng đã hoàn thành

4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

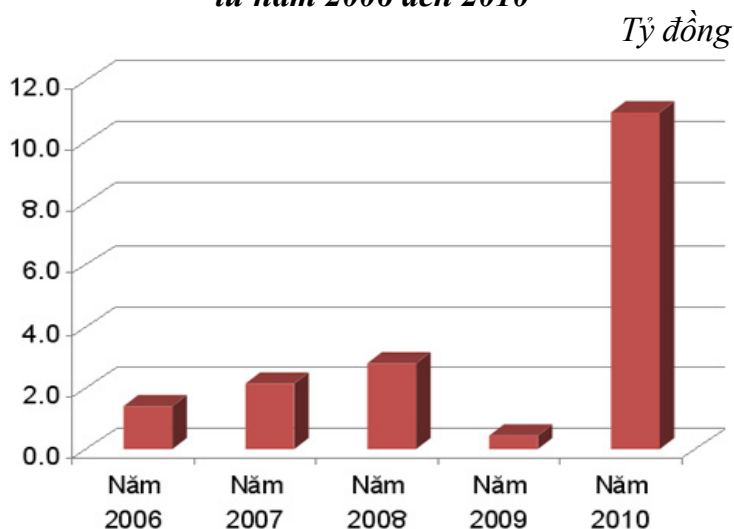
Trong năm 2010, do đã bắt đầu triển khai dự án nên Công ty không tham gia đấu thầu thi công bên ngoài mà tập trung lực lượng cho triển khai dự án. Tuy nhiên, với phần diện tích cao su còn lại, Công ty vẫn tiếp tục triển khai chăm sóc và khai thác mủ cao su, kết quả kinh doanh cao su trong năm tương đối tốt nhờ giá thị trường thuận lợi, năng suất cao, sau khi bù đắp các chi phí sản xuất và hoạt động của bộ máy quản lý trong năm 2010, lợi nhuận trước thuế đạt được khoảng 11,02 tỷ đồng.

Doanh thu từ 2006 - 2008 chủ yếu từ đấu thầu thi công xây dựng các công trình bên ngoài, năm 2009 và 2010 ngoài doanh thu từ các công trình xây dựng dở dang các năm trước chuyển sang có thêm doanh thu từ sản xuất cao su.

Biểu đồ doanh thu từ năm 2006 đến 2010



Biểu đồ lợi nhuận trước thuế từ năm 2006 đến 2010



Lợi nhuận 2010 tăng nhiều so với các năm trước là nhờ năm 2010 kinh doanh cao su thuận lợi, giá mủ tăng cao, sản lượng sản xuất vượt kế hoạch.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu trong năm 2010

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2010
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	34,90	40,91
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	65,10	59,09
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	65,60	60,80
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	34,40	39,20
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,79	17,53
Hệ số thanh toán nhanh	lần	2,66	7,05
Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,28	18,38
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-	0,49
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,01	1,24

5. Tình hình sử dụng vốn trái phiếu:

Tổng số vốn trái phiếu đã phát hành năm 2009 là 1.000 tỷ đồng, được sử dụng nộp tiền sử dụng đất còn thiếu, chi đầu tư xây dựng, mua đất, đầu tư nhà văn phòng... Số còn lại gửi ngân hàng hoặc cho vay để bù đắp một phần lãi trái phiếu phải trả và chuẩn bị thanh toán các tuyến đường thi công BT khi hoàn tất.

Tổng số vốn đầu tư vào dự án tính đến cuối năm 2010 là: 724,7 tỷ đồng, trong đó vốn điều lệ là 660 tỷ đồng, được sử dụng để bồi thường cây cao su, nộp tiền sử dụng đất, tư vấn thiết kế quy hoạch và đầu tư hạ tầng, mua đất trong dự án...

Tổng lãi trái phiếu phải trả trong năm 2010: 139 tỷ đồng, tiền gửi ngân hàng và cho vay thu được 110 tỷ đồng, còn chênh lệch bù thêm 29 tỷ đồng (tương đương với vay 1.000 tỷ đồng với lãi suất 2,9%). Như vậy phát hành trái phiếu trong năm 2009 là hiệu quả, Công ty chủ động được nguồn vốn đầu tư (hiện nay là không thể vay ngân hàng, hoặc phát hành trái phiếu để đầu tư bất động sản do chính sách thắt chặt tiền tệ), vốn chưa sử dụng gửi ở ngân hàng và các tổ chức khác với lãi suất cao.

6. Cơ cấu nhân sự:

Tổng số lao động Công ty đầu năm 2010 : 200 người.

Số lao động cuối năm 2010 : 186 người.

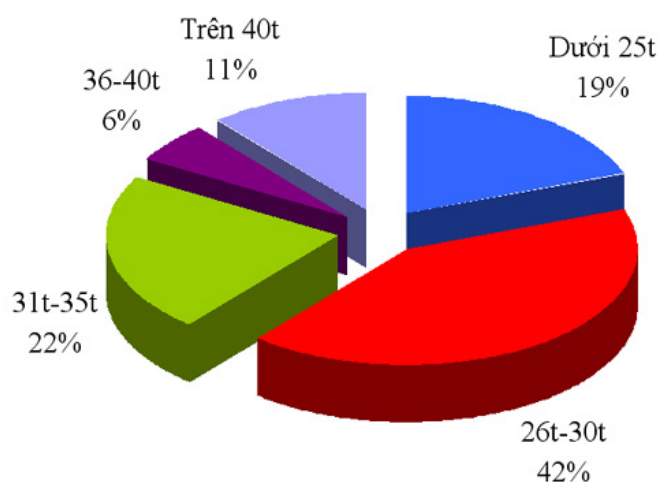
Số lao động trong năm 2010 giảm là vì một số công nhân xin nghỉ việc do lớn tuổi và một số chuyển công tác.

Trong đó: cán bộ quản lý 36 người, công nhân cao su 126 người, công nhân cây xanh 05 người, bảo vệ 16 người và lái xe 03 người.

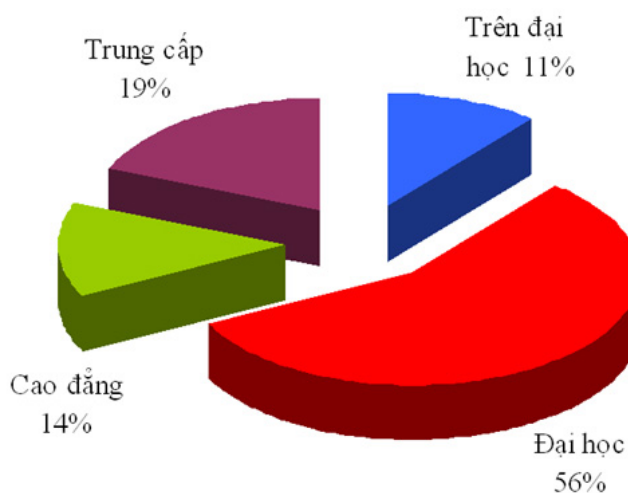
Độ tuổi của cán bộ quản lý của công ty tương đối trẻ.

Biểu đồ về tuổi cán bộ quản lý

- Tuổi trên 40: 04 người.
- Tuổi từ 36:-40: 02 người.
- Tuổi từ 31:-35: 08 người.
- Tuổi từ 26:-30: 15 người.
- Tuổi dưới 25: 07 người.

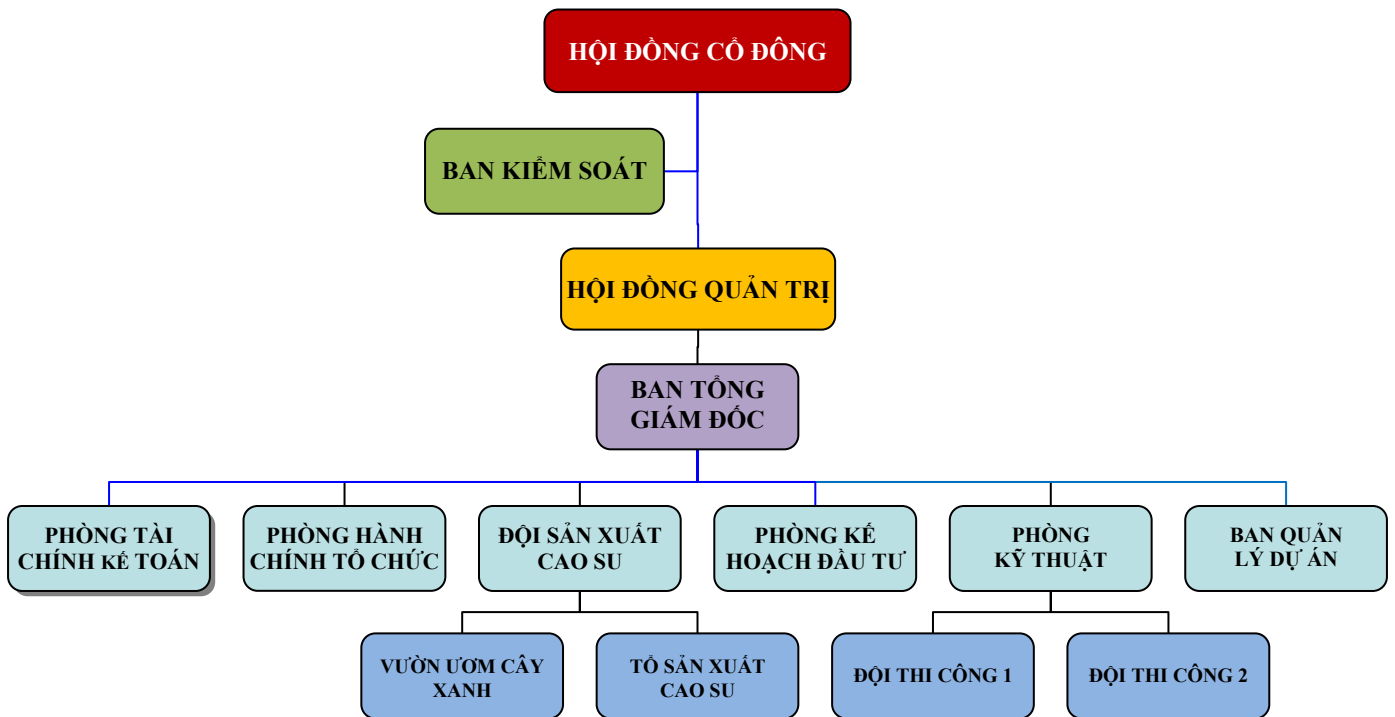


Biểu đồ về học vấn của cán bộ quản lý



- Sau đại học: 04 người.
- Đại học: 20 người.
- Cao đẳng: 05 người.
- Trung cấp: 07 người.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



7. Đào tạo:

Trong năm qua Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho CB.CNV Công ty, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhiệm vụ được giao, Công ty đã tổ chức cho CB, CNV tham gia học các lớp như Thẩm định giá bất động sản; Bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm soát nội bộ, các chính sách thuế, các chính sách mới về đầu tư xây dựng. Ngoài ra Công ty còn mời giảng viên trường đại học Nông lâm về bồi dưỡng kỹ thuật trồng cây xanh cho 15 công nhân cao su và cây xanh để chuẩn bị lực lượng trồng và chăm sóc cây xanh trong khu đô thị trong thời gian tới.

8. Thu nhập:

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty trong năm 2010 là 6,0 triệu đồng/người/tháng. So với thu nhập bình quân năm 2009 là 5,3 triệu đồng/ người/tháng.

9. Đánh giá tình hình hoạt động năm 2010:

- Công ty được sự quan tâm sâu sát của Hội đồng Quản trị trong việc chỉ đạo, xem xét giải quyết các kiến nghị, đề xuất của Công ty.

- Xây dựng được mối quan hệ tốt với ban ngành, chính quyền các cấp nên nhận được sự ủng hộ và giúp đỡ nhiệt thành trong giai đoạn triển khai các thủ tục pháp lý của dự án.

- Do sự ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế ở các nước phát triển kéo dài, chưa phục hồi, thị trường bất động sản là một trong những nguyên nhân chính gây nên sự ảnh hưởng đó, do vậy thị trường bất động sản trong nước ít nhiều cũng chịu sự ảnh hưởng. Các chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cho vay tăng cao, thuế thu nhập cá nhân đối với người chuyển nhượng bất động sản là các nguyên nhân chính làm cho thị trường nhà đất chững lại, phần nào ảnh hưởng đến việc huy động vốn, mời gọi các nhà đầu tư cùng tham gia và chọn các nhà thầu xây dựng hạ tầng.

- Công ty đã và đang tồn tại một số khó khăn nhất định từ nguồn nhân lực hiện tại. Mặc dù Công ty đã có những điều chỉnh và thay đổi theo hướng tích cực, nhưng đội ngũ nhân sự hiện tại theo đánh giá là chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ một cách tốt nhất. Công ty sẽ tiếp tục đào tạo, bồi dưỡng và tuyển dụng nhân sự để đáp ứng theo yêu cầu công việc, tiến độ phát triển Dự án.

- Trong năm 2010 không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận do không bán được sản phẩm từ dự án, các đợt đàm phán với nhà đầu tư thứ cấp chưa đi đến kết quả vì chưa thỏa thuận được các điều kiện hợp tác, đồng thời các đối tác này đang tập trung nguồn lực để củng cố Công ty mẹ ở các nước sở tại.

*** Đánh giá hoạt động của ban QLDA:** Trong năm 2010, Ban QLDA cũng hoạt động khá hiệu quả và tích cực ngoài việc theo dõi, quản lý dự án còn tham mưu Ban Tổng giám đốc về thủ tục đầu tư mở rộng dự án, tham gia Hội đồng Bồi thường kiểm kê tài sản... Qua đó cũng đã góp phần tiết kiệm chi phí của Công ty, cụ thể như sau:

- Tổng chi phí hoạt động ban QLDA năm 2010: 980 triệu đồng, bao gồm tiền lương, chi phí văn phòng phẩm, chi phí khác...

- Chi phí quản lý dự án theo định mức cho các công việc đã triển khai trong năm 2010 (chi phí quản lý dự án, chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu) là 2.180 triệu đồng.

Qua đó tiết kiệm cho Công ty số tiền: $2.180\text{tr} - 980\text{tr} = 1.200$ triệu đồng.



PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2011

1. Nhận định tình hình

1.1. Khó khăn:

- Tình hình kinh tế thế giới: nhìn chung vẫn còn chứa nhiều yếu tố bất ổn, nguy cơ khủng hoảng kép vẫn có thể xảy ra.
- Kinh tế trong nước: chỉ số lạm phát, lãi suất ngân hàng tiếp tục ở mức cao ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.
- Giá vật tư thay đổi theo chiều hướng tăng nên phần nào ảnh hưởng chậm tiến độ xây dựng công trình.

1.2. Thuận lợi:

- Hệ thống giao thông liên vùng đi ngang qua dự án Đông Sài Gòn bắt đầu khởi động mạnh, như:
 - + Mở rộng đường 319 (giao cắt với đường 25B vào dự án). Giai đoạn 1 đường 319 có chiều rộng 60 m cơ bản đã hoàn tất, giai đoạn 2 tiếp tục đấu nối đến đường cao tốc Sài Gòn - Long Thành - Dầu Giây. Việc đấu nối đường 319 vào đường cao tốc cũng đã được Bộ Giao thông Vận tải, Tổng công ty Phát triển đường cao tốc đồng ý cho phép đấu nối khác cốt. UBND tỉnh Đồng Nai, UBND huyện Nhơn Trạch đang tích cực xúc tiến kế hoạch đấu nối này trong năm 2011.
 - + Trong đầu quý 3 năm 2011 sẽ triển khai thi công đường 25B, chiều rộng đường là 81 m. Đây là đường nối quốc lộ 51 với dự án Đông Sài Gòn.
 - + Đường cao tốc Bến Lức (Long An) - Bình Khánh (TP. HCM) - Nhơn Trạch (Đồng Nai) - Bà Rịa Vũng Tàu đã được Bộ Giao thông vận tải giao cho Tổng Công ty phát triển đường cao tốc thực hiện tại Quyết định số 2925/QĐ-BGTVT ngày 08/10/2010. Đoạn đường cao tốc này bắt đầu từ Bến Lức (Long An) là điểm đầu nối đường cao tốc TP. HCM - Trung Lương dài 2,7 km qua Bình Chánh (Nhà Bè) đến Bình Khánh (Cần Giờ) dài 26,4 km và qua Nhơn Trạch dài 28,7 km, điểm cuối là đường Cao tốc Biên Hòa - Bà Rịa Vũng Tàu. Hiện UBND tỉnh đang chỉ đạo trực tiếp UBND huyện Nhơn Trạch đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng để bàn giao cho Tổng Công ty phát triển đường cao tốc trong quý 3 năm 2011.
 - + Về thị trường bất động sản năm 2011: Mặc dù nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn tiếp tục có những khó khăn trong năm 2011, nhưng Việt Nam được xếp hạng thứ 4 (sau Mỹ, Anh, Trung Quốc) nên tiếp tục là điểm đến của nhiều nhà đầu tư.

2. Phương hướng nhiệm vụ năm 2011:

2.1. Thủ tục pháp lý:

- Hoàn tất việc đền bù khoảng 150 ha diện tích còn lại.
- Triển khai các thủ tục liên quan đến mở rộng dự án thêm khoảng 90 ha.
- Xây dựng khu tái định cư bàn giao cho huyện 20 ha.
- Theo dõi tiến độ và quản lý chất lượng thi công hạ tầng.
- Thiết kế và đầu tư khu nhà mẫu khoảng 20 ha.
- Giải quyết các vướng mắc về đất liên quan đến Công ty Lilama và Công ty 304.

2.2. Dự kiến phương án kinh doanh năm 2011:

Trong năm 2011, tùy theo tình hình thực tế Công ty sẽ thực hiện song song 2 phương án: Đàm phán chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp một phần dự án khoảng 34 ha và đầu tư xây dựng kinh doanh bán lẻ khu kiểu mẫu 20 ha, nhằm đa dạng hóa phương thức kinh doanh, tạo nguồn thu ban đầu để phục vụ phát triển dự án trong dài hạn. Cụ thể:

a. *Sang nhượng nhà đầu tư thứ cấp:*

Sang nhượng một phần đất cho nhà đầu tư thứ cấp 3 khu đất sau đây:

Khu đất số 1:

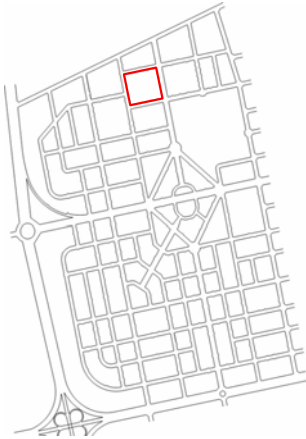
- Giới hạn các đường: D5-D6-N5-N7
- Tổng diện tích: 149.650 m²
- Đất xây dựng: 51.930 m²
- Đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật: 97.720 m²
- Xây dựng nhà biệt thự: 154 căn



Khu đất số 1

Khu đất số 2:

- Giới hạn các đường: D6-7a-N2-N4
- Tổng diện tích: 122.740 m².
- Đất xây dựng: 53.690 m².
- Đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật: 69.050m².
- Xây dựng nhà biệt thự: 153 căn.



Khu đất số 2



Khu đất số 3

Khu đất số 3:

- Giới hạn các đường: D6-7a-N1-N2
- Tổng diện tích: 72.315 m².
- Đất xây dựng: 42.260 m².
- Đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật: 30.055 m².
- Xây dựng nhà biệt thự: 67 căn.



147.880 m² trên tổng diện tích 344.706 m².

- Diện tích đất bán là diện tích đất phân lô không bao gồm cây xanh, công viên, đường nội bộ. Nhà đầu tư phải chi phí làm đường nội bộ, công viên, cây xanh theo quy hoạch.

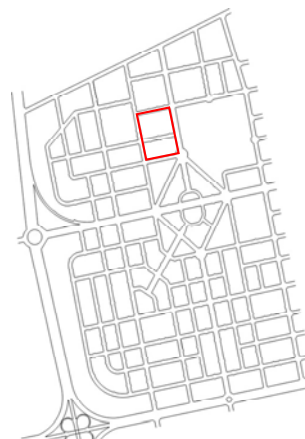
b. Xây dựng kinh doanh bán lẻ khu kiểu mẫu 20 ha, Cụ thể:



Khu đất xây nhà

Khu đất 20 ha:

- Giới hạn các đường: D6-7a-N4-N8.
- Tổng diện tích: 179.000 m².
- Đất ở: 56.925 m².
- Đất trường học: 13.550 m².
- Đất thể thao, bãi xe: 10.475 m².
- Còn lại là đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...



Phương án đầu tư, kinh doanh:

- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu đất 20 ha.
- Giai đoạn 1 dự kiến xây dựng nhà thô để bán gồm: 85 căn nhà biệt thự, 64 căn nhà liên kế. Dự kiến bán trong năm 2011 là 73 căn biệt thự và 46 căn nhà liên kế.
- Việc chào bán được thực hiện khi xây dựng xong phần móng, người mua nộp trước 30 % giá trị nhà bán.

2.3 Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận:

a. Trường hợp phối hợp được cả chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp và xây nhà bán lẻ:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm nay	Ghi chú
1	Doanh thu	676.614	
1.1	Chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp	452.069	34ha
1.2	Xây nhà bán lẻ	185.170	
1.3	Doanh thu từ khai thác, chế biến mủ cao su	36.000	KH khai thác 400 tấn
1.4	Doanh thu bán cây cao su	3.375	Thanh lý 30 ha cây cao su để làm hạ tầng & khu mẫu
2	Lợi nhuận trước thuế	189.009	

b. Trường hợp chỉ xây nhà bán lẻ:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm nay	Ghi chú
1	Doanh thu	224.545	
1.1	Xây nhà bán lẻ	185.170	
1.2	Doanh thu từ khai thác, chế biến mủ cao su	36.000	KH khai thác 400 tấn
1.3	Doanh thu bán cây cao su	3.375	Thanh lý 30 ha cây cao su để làm hạ tầng & khu mẫu
2	Lợi nhuận trước thuế	75.732	

3. Kế hoạch nguồn vốn đầu tư và chi phí sử dụng vốn năm 2011:

3.1 Dự kiến vốn đầu tư năm 2011: **375,62 tỷ đồng** đầu tư cho các khoản sau:

1. Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân:	212,46 tỷ đồng
2. Mở rộng khu đô thị 90 ha:	1,10 tỷ đồng
3. Dự án khu dân cư đô thị 20 ha:	130,97 tỷ đồng
4. Nhà văn phòng công ty:	6,19 tỷ đồng
5. Dự án hạ tầng khu tái định cư 20 ha:	0,98 tỷ đồng
6. Dự án khu nhà CBCNV C.ty Lilama 45.1:	23,92 tỷ đồng

(Chi tiết xem phụ lục 01)

3.2 Dự kiến chi phí sử dụng vốn trái phiếu đã phát hành trong năm 2011 khoảng 171 tỷ và tiền lãi vốn nhàn rỗi gửi ngân hàng hoặc cho vay thu được khoảng 140 tỷ, như vậy phải bù thêm 31 tỷ, so với tổng vốn trái phiếu phát hành 1.000 tỷ, tương đương lãi suất 3,1%/năm.

4. Kế hoạch nhân sự và tiền lương:

- Về nhân sự: Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, tổng số lao động dự kiến năm 2011 là 200 người. Cơ cấu tổ chức bộ máy năm 2011 sẽ thành lập thêm phòng Kinh doanh.

- Về tiền lương: Dự kiến nhu cầu tiền lương và các khoản phải trả theo lương trong năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH Năm 2011	Ghi chú
1	Tiền lương:	14.400	
	Lương quản lý văn phòng	4.000	
	Lương Cán bộ và Công nhân cao su	10.400	
2	BHXH, BHYT, KP công đoàn:	2.288	
	Tổng cộng	16.688	

BAN ĐIỀU HÀNH

Phụ lục 01: Dự kiến vốn đầu tư năm 2011*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	NHU CẦU VỐN NĂM 2011
I	Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	212.460
1	Gói thầu D6a	21.315
2	Giám sát D6a	417
3	Gói thầu N2a	11.074
4	Giám sát 2a	206
5	Gói thầu N4a	14.482
6	Giám sát 4a	266
7	Gói thầu N7a	7.707
8	Giám sát 7a	150
9	Gói thầu N8a	12.367
10	Giám sát N8a	134
11	Gói thầu N9a	7.465
12	Giám sát N9a	81
13	Gói thầu HM1	16.625
14	Gói thầu GS-HM1 (giám sát thi công HM1)	380
15	Gói thầu HM2	16.625
16	Gói thầu GS-HM2 (giám sát thi công HM2)	380
17	Thẩm tra thiết kế BVTC & DT đường: N7, N8, N9, N5, D1, D2, D3, D4, D8 và mương cáp đường số 7 và D5	639
18	Thẩm tra hồ sơ mới các đường còn lại: đường D8, D9, D10, D10A, D11, D12A, D13, D14, D15, D16, D17, N6, N11, N15, N16, N17, N18, N18A, N19, N20, N21, N22, N23, N7A, N7B, N7C, N7D, T6, T8	2.347
19	Hạng mục cảnh quan đô thị	
	- Thiết kế cảnh quan 50%	
	- Chi phí xây dựng: trồng cây, đào kênh - hồ	16.000
20	Gói thầu đường 7E (đoạn Bắc 25B)	5.000
21	Gói thầu xây dựng điện	20.000
22	Bồi thường GPMB	58.800

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	NHU CẦU VỐN NĂM 2011
II	Dự án mở rộng KĐT 90ha	1.099
1	Chi phí lập quy hoạch chi tiết TL 1/500	730
2	Lập dự án đầu tư	369
III	Dự án khu dân cư đô thị 20ha	130.970
1	Chi phí lập quy hoạch chi tiết TL 1/500	668
2	Lập dự án đầu tư	1.282
3	Thiết kế bản vẽ thi công	11.828
4	Xây dựng hạ tầng	83.680
5	Xây dựng nhà bán lẻ	22.933
	Xây dựng 2 căn nhà mẫu biệt thự	9.043
	Xây dựng 01 căn nhà mẫu liên kế	1.536
IV	Nhà văn phòng Công ty	6.193
1	Xây dựng nhà văn phòng	3.558
2	Nội thất nhà văn phòng	2.635
V	Dự án hạ tầng khu tái định cư 20 ha	980
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	-
2	Chi phí lập quy hoạch chi tiết TL 1/500	400
3	Lập dự án đầu tư	0
4	Thiết kế bản vẽ thi công	580
VII	Dự án khu nhà CBCNV Công ty Lilama 45.1	23.918
1	Lập quy hoạch tỷ lệ 1/500, điều chỉnh 1/2000	600
2	Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, TK BVTC	250
3	Rà phá bom mìn	68
4	Bồi thường-GPMB (tạm tính 450.000đ/m ² cho ~4ha)	18.000
5	Thi công hoàn trả cho Công ty Lilama 45.1	5.000
	Tổng cộng	375.620



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
2010**

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000158 ngày 14 tháng 9 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh sau:

- Thay đổi lần thứ 1 ngày 05 tháng 12 năm 2005 về việc thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập;
- Thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 9 năm 2007 về việc đổi tên viết tắt, tăng vốn điều lệ, thay đổi mệnh giá cổ phần và số cổ phần của cổ đông sáng lập;
- Thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập;
- Thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 6 năm 2008 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 660.000.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng công ty Tín Nghĩa và cán bộ công nhân viên	400.815.000.000	60,73
Cán bộ công nhân viên ngành công nghiệp Đồng Nai	230.207.900.000	34,88
Công ty TNHH một thành viên Cao su công nghiệp	28.977.100.000	4,39
Cộng	660.000.000.000	100

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại : 061.3560381
Fax : 061.3560380
E-mail : dautunhontrach@vnn.vn
Mã số thuế : 3600694267

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà, bất động sản, khu vui chơi giải trí, hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị, dịch vụ khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Cho thuê nhà, văn phòng, khách sạn; Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, tư vấn đầu tư bất động sản; Khai thác, mua bán đất, đá, cát, sỏi (phải có giấy phép khai thác); Mua bán, cho thuê xe cơ giới; Mua bán, gia công vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; Sản xuất bê tông thương phẩm, công ly tâm, cọc bê tông các loại; Sản xuất, mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không sản xuất, gia công tại trụ sở).

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 32).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2010 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	25 tháng 08 năm 2004	-
Ông Nguyễn Văn Soái	Ủy viên	15 tháng 09 năm 2006	-
Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	Ủy viên	15 tháng 09 năm 2006	-
Ông Trần Minh Quý	Ủy viên	27 tháng 10 năm 2004	-
Ông Đỗ Tấn Điềm	Ủy viên	25 tháng 08 năm 2004	-

(Đại hội cổ đông đã có bầu lại các thành viên HĐQT vào ngày 20/04/2010).

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Tổng Giám đốc	15 tháng 12 năm 2006	-
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc	20 tháng 11 năm 2004	-

(Chủ tịch HĐQT ký tái bổ nhiệm vào ngày 03/05/2010).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan. *chết*

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2011



Số: 0039/2011/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Kính gửi: CỐ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 28 tháng 01 năm 2011, từ trang 06 đến trang 32 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)



Bùi Văn Khả - Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0085/KTV

Hoàng Thị Thu Hương - Kiểm toán viên

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0101/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		699.683.271.054	657.292.234.354
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	281.487.161.619	626.554.862.408
1. Tiền	111		2.987.161.619	2.544.862.408
2. Các khoản tương đương tiền	112		278.500.000.000	624.010.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		320.000.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	320.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.755.874.449	16.557.408.587
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.838.601.442	1.755.850.522
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	5.419.157.692	2.571.576.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	44.503.626.315	12.235.493.065
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(5.511.000)	(5.511.000)
IV. Hàng tồn kho	140		9.569.768.175	11.461.727.265
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.569.768.175	11.461.727.265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		36.870.466.811	2.718.236.094
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	95.929.840	125.483.515
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		228.819.901	655.181.441
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.9	36.545.717.070	1.937.571.138

1020
CÔNG
TÍNH NH
KIỂM
TƯ
TP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.010.687.746.961	1.225.934.344.339
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		726.643.206.945	742.820.153.788
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.978.690.152	1.340.729.724
<i>Nguyên giá</i>	222		3.448.926.859	2.159.435.949
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.470.236.707)	(818.706.225)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	16.477.945	12.722.055
<i>Nguyên giá</i>	228		27.274.000	14.774.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(10.796.055)	(2.051.945)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	724.648.038.848	741.466.702.009
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		275.000.000.000	475.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	275.000.000.000	475.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		9.044.540.016	8.114.190.551
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	9.044.540.016	8.114.190.551
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.710.371.018.015	1.883.226.578.693

1448
G T Y
H H U
T O A N
V A N
H O C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.039.972.023.460	1.235.228.902.173
I. Nợ ngắn hạn	310		39.918.726.810	235.182.875.673
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	-	200.000.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.16	3.191.902.190	6.114.173.303
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	2.629.394.885	405.827.966
5. Phải trả người lao động	315	V.18	2.655.807.000	2.407.096.433
6. Chi phí phải trả	316	V.19	30.055.501.208	25.102.312.795
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.20	294.347.717	779.938.076
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.21	-	29.588.011
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	1.091.773.810	343.939.089
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.000.053.296.650	1.000.046.026.500
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.23	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	53.296.650	46.026.500
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		670.398.994.555	647.997.676.520
I. Vốn chủ sở hữu	410		670.398.994.555	647.997.676.520
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25	660.000.000.000	644.892.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.25	652.516.950	236.215.948
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	652.516.950	236.215.948
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.25	-	116.002.426
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	9.093.960.655	2.517.142.198
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.710.371.018.015	1.883.226.578.693



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại		-		-	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2011



Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu



Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.336.222.708	20.101.194.554
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	1.175.894	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	43.335.046.814	20.101.194.554
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.631.942.668	13.713.924.860
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.703.104.146	6.387.269.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.773.424.515	2.102.921.463
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.176.475.420	3.543.951.693
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.176.475.420	3.542.787.764
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	5.433.510.492	4.719.839.246
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.866.542.749	226.400.218
11. Thu nhập khác	31	VI.6	181.199.102	230.190.946
12. Chi phí khác	32	VI.7	18.822.616	11.959.214
13. Lợi nhuận khác	40		162.376.486	218.231.732
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.028.919.235	444.631.950
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	2.702.899.196	381.269.626
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.326.020.039	63.362.324
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		127	1


Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu


Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng




Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.028.919.235	444.631.950
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, V.11	660.274.592	433.375.113
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(1.680.266.482)	(1.834.821.380)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	4.176.475.420	3.542.787.764
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.185.402.765	2.585.973.447
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(29.126.862.185)	2.862.428.275
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.891.959.090	(6.775.931.839)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(279.194.436)	29.304.841.368
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(900.795.790)	(8.201.043.040)
- Tiền lãi vay đã trả	13	V.17	(25.596.160.785)	(3.542.787.764)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(468.021.733)	(210.180.715)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(434.767.283)	(22.397.143)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(40.728.440.357)	16.000.902.589
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(41.414.163.937)	(152.256.159.191)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		77.543.113.400 (*)	500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(375.000.000.000)	(270.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		255.000.000.000	40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(235.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(35.576.109.895)	14.712.903.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(119.447.160.432)	(602.542.755.991)

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

(*) Thu tiền sử dụng đất được hoàn lại.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2011

Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu

Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất - chế biến, dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : đầu tư, xây dựng hạ tầng khu dân cư, khu đô thị; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Sản xuất, mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại.
4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là năm tài chính thứ 7 của Công ty.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 5
Máy móc và thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 3 năm.

7. Chi phí đi vay

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

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

8. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

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

9. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu

Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu được phân bổ theo thời hạn phát hành trái phiếu là 5 năm.

10. Chi phí phải trả

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

11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại Công ty. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là $\frac{1}{2}$ tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 người sử dụng lao động phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp người sử dụng lao động không phải trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên trợ cấp thôi việc trả cho người lao động đủ điều kiện cho thời gian làm việc trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 là mức lương bình quân trong vòng sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Chi phí bảo hành công trình xây lắp

Dự phòng cho bảo hành sản phẩm được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành với mức trích lập theo các cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng chi phí bảo hành của Công ty được ước tính bằng 2% trên doanh thu các công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành.

14. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 02 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất và xây dựng.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006 là năm đầu tiên Công ty hoạt động kinh doanh có lãi.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2009 : 17.941 VND/USD

31/12/2010 : 18.932 VND/USD

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	15.521.604	1.514.100.135
Tiền gửi ngân hàng	2.971.640.015	1.030.762.273
Các khoản tương đương tiền (*)	278.500.000.000	624.010.000.000
Cộng	281.487.161.619	626.554.862.408

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

2. Đầu tư ngắn hạn

Các khoản cho các công ty khác vay có thời hạn dưới 12 tháng.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Tín Nghĩa	310.000.000.000	-
Các công ty khác	10.000.000.000	-
Cộng	320.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Tín Nghĩa	-	1.246.144.813
Các khách hàng khác (*)	1.838.601.442	509.705.709
Cộng	1.838.601.442	1.755.850.522

(*) Trong đó: Khoản phải thu của Công ty TNHH Quốc tế Mekong trị giá 348.400.000 VND đang có sự tranh chấp về khối lượng quyết toán công trình và hai bên quyết định nhờ một đơn vị giám định kiểm tra đo đạc lại.

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước cho các nhà thầu thi công công trình xây lắp	5.384.837.692	2.537.826.000
Ứng trước cho các nhà cung cấp dịch vụ	34.320.000	33.750.000
Cộng	5.419.157.692	2.571.576.000

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu	44.491.869.442	7.235.493.065
Thuế chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp nộp thừa	-	5.000.000.000
Phải thu khác	11.756.873	-
Cộng	44.503.626.315	12.235.493.065

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm không có khả năng thu hồi.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	1.584.535.023	1.015.345.223
Công cụ, dụng cụ	87.494.668	11.295.183
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.505.220.697	5.094.240.335
Thành phẩm	3.141.367.787	2.372.031.524
Hàng hóa	3.251.150.000	2.968.815.000
Cộng	9.569.768.175	11.461.727.265

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	28.243.566	380.000	(28.623.566)	-
Chi phí khác	97.239.949	1.837.111.362	(1.838.421.471)	95.929.840
Cộng	125.483.515	1.837.491.362	(1.867.045.037)	95.929.840

9. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	36.345.717.070	1.887.571.138
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200.000.000	50.000.000
Cộng	36.545.717.070	1.937.571.138

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	292.154.639	721.977.173	875.411.099	269.893.038	2.159.435.949
Tăng trong năm	-	237.890.000	1.035.328.182	16.272.728	1.289.490.910
Mua sắm trong năm	-	237.890.000	-	16.272.728	254.162.728
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm	-	-	1.035.328.182	-	1.035.328.182
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	292.154.639	959.867.173	1.910.739.281	286.165.766	3.448.926.859
Trong đó					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	61.019.388	148.908.251	457.535.685	151.242.901	818.706.225
Khấu hao trong năm	91.529.059	250.484.724	231.304.026	78.212.673	651.530.482
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	152.548.447	399.392.975	688.839.711	229.455.574	1.470.236.707
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	231.135.251	573.068.922	417.875.414	118.650.137	1.340.729.724
Số cuối năm	139.606.192	560.474.198	1.221.899.570	56.710.192	1.978.690.152
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Trang Web công ty	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.774.000	-	14.774.000
Tăng trong năm	-	12.500.000	12.500.000
Số cuối năm	14.774.000	12.500.000	27.274.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.051.945	-	2.051.945
Khấu hao trong năm	4.924.668	3.819.442	8.744.110
Số cuối năm	6.976.613	3.819.442	10.796.055
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	12.722.055	-	12.722.055
Số cuối năm	7.797.387	8.680.558	16.477.945

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển tài sản cố định	Kết chuyển giảm khác (*)	Số cuối năm
Mua sắm TSCĐ	-	1.035.328.182	(1.035.328.182)	-	-
XDCB dở dang	741.466.702.009	61.224.450.239	-	(78.043.113.400)	724.648.038.848
Chi phí dự án khu dân cư	741.299.895.497	57.038.653.211	-	(78.043.113.400)	720.295.435.308
Khu dự án Lilama	166.606.512	1.014.153	-	-	167.620.665
Dự án Văn phòng tạm	200.000	4.184.782.875	-	-	4.184.982.875
Số cuối năm	741.466.702.009	62.259.778.421	(1.035.328.182)	(78.043.113.400)	724.648.038.848

(*) Tiền sử dụng đất được hoàn lại.

13. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư cổ phiếu ^(a)	35.000.000.000	35.000.000.000
Cho vay dài hạn ^(b)	240.000.000.000	240.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	200.000.000.000
Cộng	275.000.000.000	475.000.000.000

(a) Khoản đầu tư mua 3.500.000 cổ phần của Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á.

(b) Các khoản cho Tổng công ty Tín Nghĩa vay có thời hạn trên 12 tháng.

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	242.246.107	8.345.455	(177.995.990)	72.595.572
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	7.871.944.444	3.500.000.000	(2.400.000.000)	8.971.944.444
Cộng	8.114.190.551	3.508.345.455	(2.577.995.990)	9.044.540.016

15. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay các Ngân hàng thương mại cổ phần trong thời hạn 12 tháng để bổ sung vốn lưu động.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

Số đầu năm	200.000.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	434.000.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(634.000.000.000)
Số cuối năm	-

16. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà thầu thi công công trình xây lắp	2.993.925.390	5.378.256.403
Phải trả các nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ	197.976.800	735.916.900
Cộng	3.191.902.190	6.114.173.303

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	583.510.704	(583.510.704)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	381.269.626	2.702.899.196	(468.021.733)	2.616.147.089
Thuế thu nhập cá nhân	24.558.340	196.110.063	(207.420.607)	13.247.796
Thuế nhà đất	-	115.822.100	(115.822.100)	-
Các loại thuế khác	-	620.860.570	(620.860.570)	-
Cộng	405.827.966	4.219.202.633	(1.995.635.714)	2.629.394.885

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cây cao su, mủ cao su chưa qua chế biến	Không chịu thuế
- Mủ cao su đã qua sơ chế	5%
- Xây dựng	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.15.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.028.919.235	444.631.950
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.368.055.141	1.789.642.803
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.585.377.593)	-
Tổng thu nhập chịu thuế	10.811.596.783	2.234.274.753
Trong đó:		
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất, xây dựng (được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2009)	-	111.182.344
- Thu nhập khác	-	2.123.092.409
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	2.702.899.196	544.670.895
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)	-	(163.401.269)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.702.899.196	381.269.626

(*) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý 4 năm 2008 và cả năm 2009 theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Thuế nhà đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Phải trả người lao động**

Lương tháng 13 còn phải trả.

19. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	29.751.712.330	24.827.777.778
Chi phí phải trả khác	303.788.878	274.535.017
Cộng	30.055.501.208	25.102.312.795

20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế	17.125.730	19.738.698
Lãi tiền gửi có kỳ hạn nhận trước	-	697.876.389
Các khoản phải trả, phải nộp khác	277.221.987	62.322.989
Cộng	294.347.717	779.938.076

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến chi phí bảo hành các công trình xây lắp. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	29.588.011
Số đã sử dụng trong năm	(2.092.000)
Số đã hoàn nhập trong năm	(27.496.011)
Số cuối năm	-

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm	343.939.089
Trích quỹ trong năm	916.599.578
Tăng khác trong năm	116.002.426
Chi quỹ trong năm	(284.767.283)
Số cuối năm	1.091.773.810

23. Vay và nợ dài hạn

Trái phiếu phát hành với mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 5 năm để đầu tư vào dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng khoảng tối thiểu 1.000.000 m² đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất). Trong khi chờ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thiện thủ tục đăng ký bảo đảm theo quy định của pháp luật thì Tổng công ty Tín Nghĩa nhận bảo lãnh thanh toán không hủy ngang và vô điều kiện tất cả các nghĩa vụ phát sinh có liên quan đến hợp đồng này. Chi tiết như sau:

	Số lượng	Giá trị
Trái phiếu lãi suất 12,5%/năm (áp dụng cho năm đầu tiên)	500	500.000.000.000
Trái phiếu lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần (14,3%/năm áp dụng cho năm đầu tiên)	500	500.000.000.000
Cộng	1.000	1.000.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán trái phiếu

Từ 1 năm trở xuống	-
Trên 1 năm đến 5 năm	1.000.000.000.000
Tổng nợ	1.000.000.000.000

24. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Số đầu năm	46.026.500
Số trích lập trong năm	7.824.034
Số chi trong năm	(553.884)
Số cuối năm	53.296.650

25. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 32.

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	66.000.000	64.489.210
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	66.000.000	64.489.210
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Mục đích trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty.

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp khoản lỗ của Doanh nghiệp theo quyết định của Hội đồng quản trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	43.336.222.708	20.101.194.554
- Doanh thu bán thành phẩm	33.260.770.000	13.469.199.000
- Doanh thu hoạt động xây dựng	5.591.442.708	5.891.530.554
- Doanh thu bán hàng hóa	4.484.010.000	740.465.000
Các khoản giảm trừ doanh thu:	1.175.894	-
Doanh thu thuần	43.335.046.814	20.101.194.554
Trong đó:		
- Doanh thu thuần bán thành phẩm	33.260.770.000	13.469.199.000
- Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	5.590.266.814	5.891.530.554
- Doanh thu thuần bán hàng hóa	4.484.010.000	740.465.000

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp ^(a)	15.381.368.588	7.508.213.712
Giá vốn của hợp đồng xây dựng ^(b)	5.108.288.898	5.255.226.148
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	4.142.285.182	950.485.000
Cộng	24.631.942.668	13.713.924.860

(a) Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	4.236.982.020	2.592.555.552
Chi nhân công trực tiếp	9.955.596.262	6.408.960.574
Chi phí sản xuất chung	2.070.049.828	1.002.795.188
Tổng chi phí sản xuất	16.262.628.110	10.004.311.314
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(111.923.259)	(124.066.078)
Tổng giá thành sản xuất	16.150.704.851	9.880.245.236
Chênh lệch tồn kho thành phẩm	(769.336.263)	(2.372.031.524)
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	15.381.368.588	7.508.213.712

(b) Giá vốn hợp đồng xây dựng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	666.014.460	3.613.187.556
Chi nhân công trực tiếp	242.418.764	746.010.304
Chi phí sử dụng máy thi công	-	-
Chi phí sản xuất chung	143.745.923	4.854.166.590
Tổng chi phí sản xuất	1.052.179.147	9.213.364.450
Cộng nhập khác	375.135.854	-
Trừ xuất khác	(19.969.000)	-
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.700.942.897	(3.958.138.302)
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	5.108.288.898	5.255.226.148

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	93.158.033	151.108.197
Lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi có kỳ hạn	94.888.889	1.840.159.894
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.585.377.593	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	111.653.372
Cộng	1.773.424.515	2.102.921.463

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.176.475.420	3.542.787.764
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.163.929
Cộng	4.176.475.420	3.543.951.693

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.725.571.424	1.981.985.620
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	130.439.968	37.196.126
Chi phí khấu hao tài sản cố định	327.044.546	225.643.406
Chi phí dịch vụ mua ngoài	722.808.704	512.210.471
Chi phí khác	1.527.645.850	1.962.803.623
Cộng	5.433.510.492	4.719.839.246

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	500.000
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	27.496.011	155.670.419
Thu nhập khác	153.703.091	74.020.527
Cộng	181.199.102	230.190.946

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	-	5.838.514
Giá trị công cụ sản xuất cao su đem bán cho tư nhân	-	5.454.100
Chi phí khác	18.822.616	666.600
Cộng	18.822.616	11.959.214

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.326.020.039	63.362.324
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.326.020.039	63.362.324
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	65.463.792	64.272.939
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	127	1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	64.489.210	64.246.210
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	974.582	26.729
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	65.463.792	64.272.939

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.155.695.546	6.676.405.721
Chi phí nhân công	14.429.126.593	9.781.710.042
Chi phí khấu hao tài sản cố định	660.274.592	433.375.113
Chi phí dịch vụ mua ngoài	756.130.120	4.960.586.453
Chi phí khác	1.749.182.898	2.085.437.681
Cộng	22.750.409.749	23.937.515.010

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

Ngày 29 tháng 12 năm 2009, Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận với Công ty TNHH một thành viên Tổng Công ty Tín Nghĩa (nay là Tổng công ty Tín Nghĩa) về việc Tổng Công ty Tín Nghĩa cam kết sẽ mua lại toàn bộ 3.500.000 cổ phần Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á mà Công ty đang sở hữu với mệnh giá 10.000VND/ cổ phần đồng thời cộng thêm các chi phí khác như chi phí lãi vay và các chi phí khác có liên quan đến việc đầu tư số cổ phần trên.

Trong thời gian Công ty còn nắm giữ cổ phần, tiền cổ tức được chia (nếu có) Công ty sẽ được hưởng và sẽ trừ lại phần chi phí lãi vay và các chi phí khác được cộng nêu trên.

Công ty chưa ghi nhận các khoản chi phí cũng như thu nhập liên quan đến việc thỏa thuận này. Nếu những cam kết trong Biên bản thỏa thuận này được thực hiện thì chi phí lãi vay, chi phí sử dụng vốn phát sinh trong năm 2010 và lũy kế cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 ước tính lần lượt là 4.069.036.530 VND, 6.789.869.863 VND, 678.172.755 VND và 1.131.644.977 VND sẽ được thu hồi cũng như khoản cổ tức được chia với số tiền 1.585.377.593 VND sẽ bị trả lại cho Tổng Công ty Tín Nghĩa. Trong đó, chi phí lãi vay và cổ tức được chia đã được ghi nhận vào chi phí tài chính và thu nhập tài chính trong kết quả kinh doanh năm 2009 và năm 2010 còn chi phí sử dụng vốn đã được vốn hóa vào chi phí dự án khu dân cư trong Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Ngày 25 tháng 10 năm 2010, Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2010/HĐ với Công ty cổ phần Phương Đông về việc cùng hợp tác đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị bất động sản trên khu dân cư Long Tân mà Công ty cổ phần Phương Đông đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận việc phát triển khu dân cư có diện tích khoảng 43 ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, hai bên sẽ thành lập Công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp và sẽ được thống nhất bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng mà trong đó Công ty sẽ góp 25% vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty sẽ chuẩn bị số tiền, ứng chuyển cho Công ty cổ phần Phương Đông để thực hiện việc đền bù, giải tỏa khu đất dự án dưới các hình thức đền bù giải tỏa được pháp luật quy định hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu đất dự án từ các cá nhân, tổ chức khác. Trong thời gian triển khai đền bù giải tỏa, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi thành lập Công ty cổ phần thì số tiền Công ty chuyển cho Công ty cổ phần Phương Đông sẽ được tính lãi suất cho Công ty này với mức lãi 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 06 tháng 12 năm 2010, Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HĐ với Công ty TNHH Hoàng Trạch về việc cùng hợp tác đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị bất động sản trên khu dân cư mà Công ty TNHH Hoàng Trạch lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận việc phát triển khu dân cư có diện tích khoảng 12 ha tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, hai bên sẽ thành lập Công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp và sẽ được thống nhất bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng mà trong đó Công ty sẽ góp 30% vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty sẽ chuẩn bị số tiền, ứng chuyển cho Công ty TNHH Hoàng Trạch để thực hiện việc đền bù, giải tỏa khu đất dự án dưới các hình thức đền bù giải tỏa được pháp luật quy định hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu đất dự án từ các cá nhân, tổ chức khác. Trong thời gian triển khai đền bù giải tỏa, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi thành lập Công ty cổ phần thì số tiền Công ty chuyển cho Công ty TNHH Hoàng Trạch sẽ được tính lãi suất cho Công ty này với mức lãi 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	591.924.802	610.978.218
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	26.940.480	17.933.616
Tiền thưởng	681.631.200	72.886.000
Cộng	1.300.496.482	701.797.834

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty TNHH một thành viên Cao su công nghiệp	Công ty góp vốn
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	Ngân hàng cùng Tập đoàn
Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH một thành viên kinh doanh nông sản Tín Nghĩa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH một thành viên xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH cổ phần thiết kế và tư vấn xây dựng Tín Nghĩa	Công ty cùng Tập đoàn

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng công ty Tín Nghĩa		
Cho vay	350.000.000.000	270.000.000.000
Nhận chi hộ tiền mua cổ phần	-	12.588.939.000
Phải trả phí thuê nhà	29.090.909	-
Phải trả phí dịch vụ	3.000.000	-
Phải thu tiền thi công công trình	4.272.485.455	-
Lãi cho vay	35.051.174.997	8.112.097.125

Công ty TNHH một thành viên Cao su công nghiệp

Mua cây cao su	4 410 005 000	-
----------------	---------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
<i>Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á</i>		
Vay ngắn hạn	400.000.000.000	488.380.000.000
Mua cổ phần	-	35.000.000.000
<i>Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa</i>		
Mua cát, đá, gạch, đất mùn	3.630.234.616	1.087.444.361
Thuê nhân công xây dựng công trình	909.090.909	-
Thi công kho nông sản Tân Phú	1.318.957.253	-
Phí lắp đặt điện kế, sử dụng điện	10.688.066	-
<i>Công ty TNHH một thành viên kinh doanh nông sản Tín Nghĩa</i>		
Mua phân bón NPK	823.138.095	498.285.714
<i>Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa</i>		
Mua xi măng, thép, vật tư thi công công trình	1.085.493.981	556.476.458
<i>Công ty TNHH một thành viên kinh doanh xăng dầu Tín Nghĩa</i>		
Mua vật tư vườn ươm	760.560	-
<i>Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa</i>		
Phí tư vấn giám sát xây dựng công trình	629.527.230	74.545.455
Phí dịch vụ xây dựng công trình	18.181.818	-
<i>Công ty cổ phần thiết kế và tư vấn xây dựng Tín Nghĩa</i>		
Phí dịch vụ xây dựng công trình	-	76.181.818
<i>Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3</i>		
Thuê văn phòng	292.742.400	-

Ngoài ra, Tổng công ty Tín Nghĩa nhận bảo lãnh thanh toán không hủy ngang và vô điều kiện tất cả các nghĩa vụ phát sinh có liên quan đến hợp đồng phát hành trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 5 năm để đầu tư vào dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Tín Nghĩa		
Cho vay dài hạn	240.000.000.000	240.000.000.000
Cho vay ngắn hạn	310.000.000.000	-
Lãi cho vay dự thu	41.537.147.218	6.579.305.554
Phải thu tiền thi công công trình	-	1.369.200.400
Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa		
Ứng thi công xây dựng công trình, mua đá granite	1 894 664 000	1.000.000.000
Phải thu tiền thi công công trình	1.450.852.978	-
Phải thu tiền lắp đặt điện kế, sử dụng điện	11.756.873	
Cộng nợ phải thu	594.894.421.069	248.948.505.976
Tổng công ty Tín Nghĩa		
Phải trả phí dịch vụ	35.300.000	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á		
Vay ngắn hạn phải trả	-	200.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa		
Phải trả khoản mua cát, đá	82.434.950	1.145.417.530
Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa		
Phải trả mua xi măng, thép	14.178.050	202.642.400
Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa		
Phí tư vấn giám sát xây dựng công trình	319 065 354	-
Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3		
Phải trả tiền thuê văn phòng	162 676 800	-
Cộng nợ phải trả	613.655.154	201.348.059.930

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Chi phí lãi vay

Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

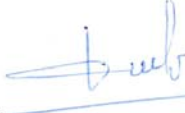
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	4.176.475.420	3.542.787.764
Chi phí lãi vay được vốn hóa	26.343.619.917	24.827.777.778
Tổng chi phí lãi vay	30.520.095.337	28.370.565.542
 Tỷ lệ vốn hóa	86%	88%

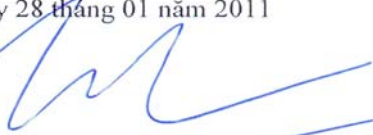
4. Thay đổi chính sách kế toán

Năm 2010, trong phạm vi có liên quan, Công ty áp dụng các qui định tại Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính năm nay.

Ngoài ra, ngày 06 tháng 11 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Các yêu cầu của Thông tư này sẽ được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi.


Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu


Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc



703000
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NHƠN TRẠCH
ĐỒNG NAI

4/44

IG T
IEM H
TOAN
VA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH

Địa chỉ: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Phụ lục : Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	642.462.100.000	233.047.832	233.047.832	112.834.310	2.469.620.454	645.510.650.428
Tăng vốn trong năm	2.430.000.000	-	-	-	-	2.430.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	63.362.324	63.362.324
Trích quỹ trong năm	-	3.168.116	3.168.116	3.168.116	(15.840.580)	(6.336.232)
Số dư cuối năm trước	644.892.100.000	236.215.948	236.215.948	116.002.426	2.517.142.198	647.997.676.520
Số dư đầu năm nay	644.892.100.000	236.215.948	236.215.948	116.002.426	2.517.142.198	647.997.676.520
Tăng vốn trong năm	15.107.900.000	-	-	-	-	15.107.900.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.326.020.039	8.326.020.039
Trích quỹ trong năm	-	416.301.002	416.301.002	-	(1.749.201.582)	(916.599.578)
Giảm khác trong năm nay	-	-	-	(116.002.426)	-	(116.002.426)
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	652.516.950	652.516.950	-	9.093.960.655	670.398.994.555

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2011



(Signature)

Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng

(Signature)

Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu

Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính