



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**



an independent member of
**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 35
8. Phụ lục	36

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị 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 2012 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	100,00

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : 061.3561462-3

Fax : 061.3561461

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).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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.

Doanh thu năm nay giảm 8,25 tỷ tương đương 19,8% so với năm trước chủ yếu là do giá bán giảm 28,9%.

Ngày 08 tháng 5 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã thống nhất việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2011 như sau:

- Trích lập các quỹ:

- Quỹ đầu tư phát triển (5% lợi nhuận)	642.855.600 VND
- Quỹ dự phòng tài chính (5% lợi nhuận)	642.855.600 VND
- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (10% lợi nhuận)	1.285.711.200 VND

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 36).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 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 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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.

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 2012, 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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



Quách Văn Đức – Chủ tịch

Nguyễn Thị Bạch Hương – Thành viên

Ngày 20 tháng 3 năm 2013



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0234/2013/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 25 tháng 02 năm 2013, từ trang 06 đến trang 36 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 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 2012, 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 Khá - Phó Tổng Giám đốc

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

Hoàng Trọng Minh Trí - Kiểm toán viên

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1729/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		253.420.828.355	879.103.618.142
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.711.158.215	57.604.819.498
1. Tiền	111		6.511.158.215	3.604.819.498
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000	54.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		37.193.000.000	664.329.250.003
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	37.193.000.000	664.329.250.003
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		78.912.559.290	42.836.892.122
1. Phải thu khách hàng	131		39.348.464	238.624.464
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	4.985.958.409	10.470.670.480
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.4	73.892.763.417	32.133.108.178
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.5	(5.511.000)	(5.511.000)
IV. Hàng tồn kho	140		27.156.469.012	21.850.679.581
1. Hàng tồn kho	141	V.6	27.156.469.012	21.850.679.581
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		103.447.641.838	92.481.976.938
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	357.116.568	311.478.813
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.679.230.484	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.8	286.749.574	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.9	98.124.545.212	92.170.498.125

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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		1.531.710.308.975	857.582.195.186
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		958.204.683.790	815.882.928.319
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.461.011.803	12.074.405.765
Nguyên giá	222		17.346.703.453	14.941.098.667
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.885.691.650)	(2.866.692.902)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	347.229	7.386.613
Nguyên giá	228		27.274.000	27.274.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.926.771)	(19.887.387)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	945.743.324.758	803.801.135.941
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		569.192.779.588	35.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	28.000.000.000	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	541.192.779.588	35.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.312.845.597	6.699.266.867
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	4.312.845.597	6.676.662.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	-	22.604.546
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.785.131.137.330	1.736.685.813.328

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.111.759.055.503	1.059.693.107.960
I. Nợ ngắn hạn	310		111.759.055.503	59.604.124.960
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	V.17	4.927.070.385	6.758.183.604
3. Người mua trả tiền trước	313		-	86.102.685
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	1.771.313.188	12.231.964.821
5. Phải trả người lao động	315	V.19	1.835.847.000	2.440.227.575
6. Chi phí phải trả	316	V.20	100.687.244.373	35.595.153.175
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.21	997.588.530	578.317.091
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	1.539.992.027	1.914.176.009
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.000.000.000.000	1.000.088.983.000
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	-	88.983.000
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		673.372.081.827	676.992.705.368
I. Vốn chủ sở hữu	410		673.372.081.827	676.992.705.368
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25	660.000.000.000	660.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.25	(4.710.000.000)	-
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	1.360.010.821	1.295.372.550
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	1.360.010.821	1.295.372.550
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	15.362.060.185	14.401.960.268
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		1.785.131.137.330	1.736.685.813.328

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

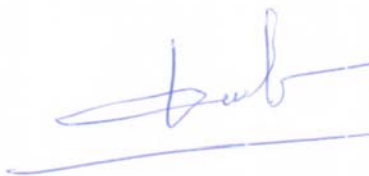
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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: Dollar Mỹ (USD)			100,90		101,00
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-		-

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013



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: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

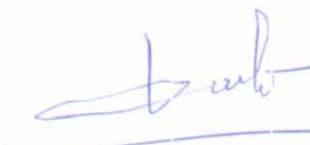
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

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	33.395.550.485	41.650.800.841
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	316.727.273
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	33.395.550.485	41.334.073.568
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.203.824.009	16.568.124.353
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.191.726.476	24.765.949.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.868.372.796	4.338.266.307
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.156.178.083	4.972.684.932
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.054.178.083	4.870.684.932
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	9.321.311.078	8.565.257.183
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		582.610.111	15.566.273.407
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.157.232.979	808.355.820
12. Chi phí khác	32		462.169.397	425.682.362
13. Lợi nhuận khác	40		695.063.582	382.673.458
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.277.673.693	15.948.946.865
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	36.416.146	3.114.439.398
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.16	22.604.546	(22.604.546)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.218.653.001</u>	<u>12.857.112.013</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>19</u>	<u>195</u>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013


Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu

Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởngNguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

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		1.277.673.693	15.948.946.865
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.11; V.12	2.042.110.151	1.405.547.527
- 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	(2.800.000.000)	(4.200.000.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.054.178.083	4.870.684.932
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.573.961.927	18.025.179.324
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.570.544.219)	(162.965.349.996)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.305.789.431)	(12.280.911.406)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.144.221.826	14.588.253.133
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.318.178.969	2.152.328.722
- Tiền lãi vay đã trả	13		(100.000.000.000)	(167.194.592.712)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.18	(5.916.320.445)	(137.431.762)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	200.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.22	(503.460.524)	(463.309.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(122.259.751.897)	(308.075.833.698)
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		(89.719.170.183)	(67.845.392.179)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.200.000.000)	(43.333.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		141.843.470.415	30.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.13	(28.000.000.000)	-
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	V.4; V.12; VI.3	85.151.790.382	170.349.573.756
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		76.076.090.614	89.171.181.577

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.25	(4.710.000.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	15.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(15.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.977.690.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.710.000.000)	(4.977.690.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(50.893.661.283)	(223.882.342.121)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	57.604.819.498	281.487.161.619
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.711.158.215	57.604.819.498

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013



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: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **Năm 2012**

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. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 196 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 196 nhân viên).

5. **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.

Doanh thu năm nay giảm 8,25 tỷ tương đương 19,8% so với năm trước chủ yếu là do giá bán giảm 28,9%.

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.
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 Tổng 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: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

3. 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 thành tiền.

4. 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 nhập trước, xuất trước 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.

5. 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.

6. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 - 10
Máy móc và thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty 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 hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

13. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

15. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế	Mức trích lập tối đa
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty	5%	10% vốn điều lệ công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....	5%	10% vốn điều lệ công ty
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	10%	Tối đa là 3 tháng lương
• Quỹ khen thưởng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	5%	Không vượt quá 200 triệu đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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.

17. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD
31/12/2012 : 20.828 VND/USD

18. 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.

19. 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 chi 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	9.411.192	59.079.976
Tiền gửi ngân hàng	6.501.747.023	3.545.739.522
Các khoản tương đương tiền (*)	200.000.000	54.000.000.000
Cộng	6.711.158.215	57.604.819.498

(*) 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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Tín Nghĩa	7.000.000.000	628.036.250.003
Các công ty khác	30.193.000.000	36.293.000.000
Cộng	37.193.000.000	664.329.250.003

3. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ứng trước cho các nhà thầu thi công công trình xây lắp	4.871.698.009	10.320.398.680
Ứng trước cho các nhà cung cấp dịch vụ	114.260.400	150.271.800
Cộng	4.985.958.409	10.470.670.480

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu	48.723.243.946	21.304.187.288
Tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 08 tháng 5 năm 2012	8.444.660.000	-
Phải thu khác (*)	16.724.859.471	10.828.920.890
Cộng	73.892.763.417	32.133.108.178

(*) Trong đó có 10.800.475.000 VND là khoản tạm ứng để thực hiện dự án cho Công ty.

5. 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.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	10.349.814.005	10.652.253.161
Công cụ, dụng cụ	82.936.741	84.441.641
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.130.923.615	2.981.710.101
Thành phẩm	3.890.134.651	7.405.414.678
Hàng hóa	8.702.660.000	726.860.000
Cộng	27.156.469.012	21.850.679.581

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	22.665.861	32.117.855
Chi phí khác	334.450.707	279.360.958
Cộng	357.116.568	311.478.813

8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa.

9. Tài sản ngắn hạn khác

Tạm ứng cho nhân viên.

Trong đó có 97.435.056.000 VND là khoản tạm ứng để thực hiện dự án cho Công ty (năm trước là 92.060.021.000 VND).

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	11.571.847.169	959.867.173	1.910.739.281	498.645.044	14.941.098.667
Tăng trong năm	263.211.674	31.050.203	2.116.949.091	16.559.273	2.427.770.241
Mua sắm trong năm	214.363.636	13.513.567	2.116.949.091	16.559.273	2.361.385.567
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm	48.848.038	17.536.636	-	-	66.384.674
Thanh lý trong năm	-	-	-	(22.165.455)	(22.165.455)
Số cuối năm	11.835.058.843	990.917.376	4.027.688.372	493.038.862	17.346.703.453

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	248.236.007	592.252.173	422.704.088	259.273.038	1.522.465.306
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	902.059.575	676.999.959	983.010.471	304.622.897	2.866.692.902
Khấu hao trong năm	1.192.025.580	148.375.261	600.830.724	93.839.202	2.035.070.767
Thanh lý trong năm	-	-	-	(16.072.019)	(16.072.019)
Số cuối năm	2.094.085.106	825.375.276	1.583.841.195	382.390.073	4.885.691.650
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.669.787.594	282.867.214	927.728.810	194.022.147	12.074.405.765
Số cuối năm	9.740.973.737	165.542.100	2.443.847.177	110.648.789	12.461.011.803
<i>Trong đó:</i>					
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	12.500.000	27.274.000
Tăng trong năm	-	-	-
Số cuối năm	14.774.000	12.500.000	27.274.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	11.901.279	7.986.108	19.887.387
Khấu hao trong năm	2.872.721	4.166.666	7.039.384
Số cuối năm	14.774.000	12.152.774	26.926.771
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.872.721	4.513.892	7.386.613
Số cuối năm	-	347.229	347.229

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Kết chuyển giảm khác (*)	Số cuối năm
Mua sắm TSCĐ	-	66.384.674	(66.384.674)	-	-
XDCB dở dang	803.801.135.941	251.713.035.857	-	(109.770.847.040)	945.743.324.758
<i>Chi phí dự án khu dân cư</i>	802.971.538.278	251.471.077.041	-	(109.770.847.040)	944.671.768.279
<i>Khu dự án Lilama</i>	537.799.756	235.222.908	-	-	773.022.664
<i>Nhà kho Văn phòng công ty</i>	291.797.907	6.735.908	-	-	298.533.815
Số cuối năm	803.801.135.941	251.779.420.531	(66.384.674)	(109.770.847.040)	945.743.324.758

(*) Chủ yếu là thu lãi tiền gửi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần xây dựng & thương mại Phước Tân ^(*)	4.000.000	28.000.000.000	-	-
Cộng		28.000.000.000		-

- (*) Trong năm Công ty đã mua 4.000.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng & thương mại Phước Tân với giá mua là 28.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 4.000.000 cổ phiếu, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty cổ phần xây dựng & thương mại Phước Tân.

14. 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)	506.192.779.588	-
Cộng	541.192.779.588	35.000.000.000

- (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.

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	104.717.877	57.027.274	(60.548.462)	(3.409.090)	97.787.599
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	6.571.944.444	-	(2.400.000.000)	-	4.171.944.444
Chi phí khác	-	62.154.999	(14.371.185)	(4.670.260)	43.113.554
Cộng	6.676.662.321	119.182.273	(2.474.919.647)	(8.079.350)	4.312.845.597

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	22.604.546	-
Số phát sinh	-	22.604.546
Số hoàn nhập	(22.604.546)	-
Số cuối năm	-	22.604.546

17. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà thầu thi công công trình xây lắp	4.829.391.755	6.105.360.622
Phải trả các nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ	97.678.630	652.822.982
Cộng	4.927.070.385	6.758.183.604

18. 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	6.398.505.716	3.289.753.734	(7.981.978.964)	1.706.280.486
Thuế thu nhập doanh nghiệp ^(*)	5.593.154.725	36.416.146	(5.916.320.445)	(286.749.574)
Thuế thu nhập cá nhân	240.304.380	282.412.163	(457.683.841)	65.032.702

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế nhà đất	-	361.883.760	(361.883.760)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	12.231.964.821	3.973.465.803	(14.720.867.010)	1.484.563.614

- (*) Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa được trình bày ở chỉ tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (xem thuyết minh số V.8).

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, mù cao su chưa qua chế biến	Không chịu thuế
- Mù cao su đã qua sơ chế	5%
- Xây dựng	10%

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.

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	1.277.673.693	15.948.946.865
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	711.786.999	708.810.726
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.800.000.000)	(4.200.000.000)
Tổng thu nhập chịu thuế	(810.539.308)	12.457.757.591
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	36.416.146	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	36.416.146	3.114.439.398

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.

19. Phải trả người lao động

Lương bổ sung năm 2012 còn phải trả:

20. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	100.316.780.824	35.013.698.630
Chi phí xây dựng còn phải trả	344.155.548	521.454.545
Chi phí phải trả khác	26.308.001	60.000.000
Cộng	100.687.244.373	35.595.153.175

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế	235.454.802	41.221.429
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	575.535.500	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	186.598.228	537.095.662
Cộng	997.588.530	578.317.091

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.914.176.009	1.091.773.810
Trích quỹ trong năm	129.276.542	1.285.711.200
Chi quỹ trong năm	(503.460.524)	(463.309.001)
Số cuối năm	1.539.992.027	1.914.176.009

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 700.522 m² đất ở lâu dài thuộc dự án khu dân cư Long Tân – Phú Thạnh mà Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao theo Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2010. Chi tiết như sau:

	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Trái phiếu lãi suất 14,75%/năm (áp dụng hiện hành)	500	500.000.000.000
Trái phiếu lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần (14,025%/năm áp dụng hiện hành)	500	500.000.000.000
Cộng	1.000	1.000.000.000.000

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	88.983.000	53.296.650
Số trích lập trong năm	-	35.686.350
Số hoàn nhập trong năm	(82.081.759)	-
Số chi trong năm	(6.901.241)	-
Số cuối năm	-	88.983.000

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 36.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức năm trước	-	4.977.690.000
Số cuối năm	-	4.977.690.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.000.000	66.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.000	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.686.000	66.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	33.395.550.485	41.650.800.841
- <i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	32.890.350.485	36.232.865.145
- <i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	505.200.000	5.412.270.000
- <i>Doanh thu khác</i>	-	5.665.696
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	316.727.273
Doanh thu thuần	33.395.550.485	41.334.073.568
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Doanh thu thuần bán thành phẩm</i>	32.890.350.485	35.916.137.872
- <i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	505.200.000	5.412.270.000
- <i>Doanh thu thuần khác</i>	-	5.665.696

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp (*)	20.869.624.009	14.032.154.083
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	8.073.270
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	334.200.000	2.527.897.000
Cộng	21.203.824.009	16.568.124.353

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	3.776.918.821	5.008.265.415
Chi nhân công trực tiếp	10.046.731.071	11.832.614.218
Chi phí sản xuất chung	3.337.871.413	1.634.626.499
Tổng chi phí sản xuất	17.161.521.305	18.475.506.132
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	192.822.523	(179.305.158)
Tổng giá thành sản xuất	17.354.343.828	18.296.200.974
Chênh lệch tồn kho thành phẩm	3.515.280.181	(4.264.046.891)
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	20.869.624.009	14.032.154.083
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	68.372.796	138.266.307
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.800.000.000	4.200.000.000
Cộng	2.868.372.796	4.338.266.307
4. Chi phí tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.054.178.083	4.870.684.932
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	102.000.000	102.000.000
Cộng	5.156.178.083	4.972.684.932
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.400.483.669	4.480.858.914
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	200.334.622	206.574.767
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.861.205.689	1.045.195.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.150.738.311	796.000.047
Chi phí khác	1.708.548.787	2.036.628.308
Cộng	9.321.311.078	8.565.257.183
6. Thu nhập khác		
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	30.000.000
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	82.081.759	-
Thu nhập khác	1.075.151.220	778.355.820
Cộng	1.157.232.979	808.355.820
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.218.653.001	12.857.112.013
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	1.218.653.001	12.857.112.013
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	65.699.764	66.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19	195

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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	66.000.000	66.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	(300.236)	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	65.699.764	66.000.000

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.106.935.238	5.286.892.819
Chi phí nhân công	16.855.020.881	17.285.578.766
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.042.110.151	1.405.547.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.266.257.803	939.641.149
Chi phí khác	2.212.508.310	2.123.103.054
Cộng	26.482.832.383	27.040.763.315

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 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.

Nếu những cam kết trong Biên bản thỏa thuận này được thực hiện thì khoản cổ tức được chia trong năm 2012 và lũy kế cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền lần lượt là 2.800.000.000 VND và 8.585.377.593 VND Công ty sẽ được hưởng và sẽ trừ lại các khoản chi phí như sau:

	Phát sinh trong năm 2012	Đơn vị tính: VND Lũy kế đến ngày 31/12/2012
Chi phí lãi vay	5.054.178.082	16.714.732.877
Chi phí sử dụng vốn	842.363.014	2.785.788.813

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, 2010, 2011 và năm 2012 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 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.
- 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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, chỉ còn khoản công nợ phải trả cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hội đồng quản trị	60 000 000	293.333.332

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	857.408.307	905.323.128
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	41.717.340	31.974.818
Tiền thưởng	707.088.914	750.197.264
Cộng	1.606.214.561	1.687.495.210

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
Công ty TNHH một thành viên DL & DV 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
<i>Tổng công ty Tín Nghĩa</i>		
Cho vay	27.000.000.000	98.036.250.003
Phải trả phí dịch vụ	28.800.000	8.000.000
Lãi cho vay	107.300.571.672	98.036.250.003
<i>Công ty TNHH một thành viên Cao su công nghiệp</i>		
Mua cây cao su	8.310.000.000	-
<i>Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa</i>		
Mua cát, đá, gạch, đất mùn	2.777.305.608	3.495.317.708
Thuê nhân công xây dựng công trình	-	4.575.019.993
Phí lắp đặt điện kế, sử dụng điện	-	384.782.960
<i>Công ty TNHH một thành viên kinh doanh nông sản Tín Nghĩa</i>		
Mua phân bón NPK	-	535.047.614
Mua cà phê	-	10.145.455
<i>Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa</i>		
Mua xăng công tác	1.247.036.610	341.572.365
Mua xi măng, thép, vật tư thi công công trình	-	884.157.621
<i>Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa</i>		
Phí tư vấn giám sát xây dựng công trình	223.005.272	851.751.781
<i>Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3</i>		
Thuê văn phòng	-	118.386.240
Phí xử lý nước thải	44.029.825	7.729.585
<i>Công ty TNHH một thành viên DL & DV Tín Nghĩa</i>		
Phí dịch vụ	880.877.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 ngắn hạn	7.000.000.000	628.036.250.003
Cho vay dài hạn	506.192.779.588	-
Lãi cho vay dự thu	44.794.472.420	15.696.672.218
Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa		
Ứng phí thiết kế	52.750.000	-
Cộng nợ phải thu	558.040.002.008	643.732.922.221
Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa		
Phải trả khoản mua cát, đá	617.542.728	996.451.210
Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa		
Phải trả mua xi măng, thép	58.749.150	71.073.600
Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa		
Phí tư vấn giám sát xây dựng công trình	-	796.532.489
Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3		
Phải trả phí xử lý nước thải	5.068.980	-
Cộng nợ phải trả	681.360.858	1.864.057.299

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.

3. Chi phí lãi vay

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	5.054.178.083	4.870.684.932
Chi phí lãi vay được vốn hóa	50.478.057.071	24.624.002.478
Tổng chi phí lãi vay	55.532.235.154	29.494.687.410
 Tỷ lệ vốn hóa	 91%	 83%

4. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân và trong một khu vực địa lý là xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Sai sót

Công ty trình bày các khoản cho Tổng công ty Tín Nghĩa vay ngắn hạn tại chỉ tiêu “Đầu tư dài hạn khác” thay vì trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư ngắn hạn”.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh sai sót đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước		Số liệu sau điều chỉnh
			Các điều chỉnh	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>				
Đầu tư ngắn hạn	121	326.293.000.000	338.036.250.003	664.329.250.003
Đầu tư dài hạn khác	258	373.036.250.003	(338.036.250.003)	35.000.000.000

6. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản cho vay

Công ty cho Tổng công ty Tín Nghĩa và các công ty nhận thầu xây dựng vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Tất cả các tài sản tài chính của Công ty đều trong hạn và không bị giảm giá trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Phải trả người bán	4.927.070.385	-	-	4.927.070.385
Các khoản phải trả khác	100.873.842.601	-	-	100.873.842.601
Cộng	105.800.912.986	1.000.000.000.000	-	1.105.800.912.986
Số đầu năm				
Vay và nợ	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Phải trả người bán	6.758.183.604	-	-	6.758.183.604
Các khoản phải trả khác	36.132.248.837	-	-	36.132.248.837
Cộng	42.890.432.441	1.000.000.000.000	-	1.042.890.432.441

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.000.000	54.000.000.000
Các khoản cho vay	543.385.779.588	664.329.250.003
Vay và nợ	(1.000.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần	(456.414.220.412)	(281.670.749.997)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do lãi vay chủ yếu được vốn hóa vào công trình xây dựng khu dân cư.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp quyền sử dụng 700.522 m² đất ở lâu dài thuộc dự án khu dân cư Long Tân – Phú Thạnh mà Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao theo Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2010 để đảm bảo cho Trái phiếu phát hành mệnh giá 1.000.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.23). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 325.677.771.452 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 276.825.118.106 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

7. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.711.158.215	-	57.604.819.498	-	6.711.158.215	57.604.819.498
Phải thu khách hàng	39.348.464	-	238.624.464	-	39.348.464	238.624.464
Các khoản cho vay	543.385.779.588	-	664.329.250.003	-	543.385.779.588	664.329.250.003
Các khoản phải thu khác	54.647.628.417	-	21.332.633.178	-	54.647.628.417	21.332.633.178
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Cộng	639.783.914.684	-	778.505.327.143	-	639.783.914.684	778.505.327.143

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	970.113.177.751	908.094.161.106
Phải trả người bán	4.927.070.385	6.758.183.604	4.927.070.385	6.758.183.604
Các khoản phải trả khác	100.873.842.601	36.132.248.837	100.873.842.601	36.132.248.837
Cộng	1.105.800.912.986	1.042.890.432.441	1.075.914.090.737	950.984.593.547

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của khoản vay dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013



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: đường số 7, khu đô thị Đồng Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	-	652.516.950	652.516.950	9.093.960.655	670.398.994.555
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	12.857.112.013	12.857.112.013
Trích lập các quỹ	-	-	642.855.600	642.855.600	(2.571.422.400)	(1.285.711.200)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.977.690.000)	(4.977.690.000)
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	-	1.295.372.550	1.295.372.550	14.401.960.268	676.992.705.368
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	-	1.295.372.550	1.295.372.550	14.401.960.268	676.992.705.368
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	(4.710.000.000)	-	-	-	(4.710.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	1.218.653.001	1.218.653.001
Trích lập các quỹ	-	-	64.638.271	64.638.271	(258.553.084)	(129.276.542)
Số dư cuối kỳ	660.000.000.000	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	15.362.060.185	673.372.081.827

Đơn vị tính: VND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013



Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu



Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

