

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012



Tháng 4/2013



EAST SAIGON

Thông điệp từ Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Năm 2012 đã qua trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn tiếp tục khó khăn. Những ảnh hưởng từ cuộc suy thoái kinh tế toàn cầu và khủng hoảng nợ công vẫn chưa có dấu hiệu kết thúc. Trong nước, mặc dù Chính phủ đã nỗ lực triển khai các chính sách kinh tế vĩ mô về tài khóa, thắt chặt tiền tệ và kiềm chế lạm phát, song nền kinh tế vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục, thị trường bất động sản vẫn chìm trong bóng tối khó khăn, các doanh nghiệp thua lỗ, phá sản ngày càng nhiều, trong đó có rất nhiều doanh nghiệp lớn kinh doanh bất động sản.

Trong năm tài chính 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã cố gắng vượt khó, tăng cường các biện pháp cắt giảm chi phí đầu vào, dẫn tiến độ thi công một số hạng mục chưa thật sự cần thiết trong giai đoạn này, hạn chế thấp nhất hàng hóa tồn kho, cố gắng hết sức có thể không để xảy ra tình trạng thua lỗ trong sản xuất kinh doanh. Dù chưa có sản phẩm chính từ dự án bất động sản nhưng trong 6 năm qua từ 2006-2012, Công ty vẫn duy trì kết quả kinh doanh không bị lỗ với phương châm "lấy ngắn nuôi dài". Công ty tận dụng nguồn lực sẵn có trong thời gian đầu thi công các công trình bên ngoài để tạo nguồn thu nhập cho công ty, tích cực tăng cường tổ chức chăm sóc, khai thác tận thu mùn cao su trên diện tích vườn cao su có hiệu quả, mỗi năm khai thác được trên 400 tấn mùn cao su thành phẩm loại RSS3, thu nhập đủ trang trải chi phí hoạt động các năm qua.

Bước sang năm 2013, thị trường bất động sản cả nước theo dự đoán vẫn chưa thể khởi sắc, tình hình kinh tế khó khăn tiếp tục. Ở góc độ địa phương, điều kiện phát triển kinh tế trên địa bàn huyện Nhơn Trạch trong ngắn hạn cũng chưa thể cải thiện do thiếu nhiều tiện ích và hạ tầng cơ sở phục vụ người dân, từ đó việc xây dựng nhà ở để kinh doanh cũng chưa thể thu hút được nhiều khách hàng. Do vậy, Hội đồng Quản trị quyết định năm 2013 và 2014 chỉ tiến hành xây dựng một số đơn vị nhà mẫu nhằm hạn chế thấp nhất giá trị hàng hóa tồn kho, tập trung đầu tư vào hạ tầng của một số khu trong dự án, đồng thời xin chủ trương bán nền tạo nguồn thu ban đầu, thu hồi một phần vốn, giải quyết khoản nợ trái phiếu đến hạn vào giữa cuối năm 2014.

Những khó khăn, thách thức nêu trên đòi hỏi Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch phải nỗ lực rất nhiều: công tác điều hành và quản trị cần phải có trọng tâm lẫn chiều sâu, tiết giảm tối đa chi phí, nâng cao chất lượng chuyên môn, đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá, giới thiệu dự án, sản phẩm, tiếp tục tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết hoặc chuyển nhượng một phần dự án cho nhà đầu tư quan tâm để cùng hợp tác triển khai dự án.

Với lợi thế có được quỹ đất sạch tập trung ở vị trí thuận lợi và diện tích lớn, cùng với đội ngũ nhân sự trẻ, tâm huyết và đặc biệt với sự đồng cảm, chia sẻ và ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác, khách hàng, Công ty chúng ta hy vọng sẽ đạt được những kết quả tốt hơn trong thời gian tới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tôi xin cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ của Quý vị và hy vọng rằng Quý vị luôn đồng hành cùng Công ty trên chặng đường phát triển phía trước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.


Quách Văn Đức

NỘI DUNG

05

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 06 Thông tin khái quát
- 06 Quá trình hình thành và phát triển
- 07 Lĩnh vực kinh doanh
- 08 Sản phẩm tiêu biểu
- 09 Tổ chức kinh doanh và Bộ máy quản lý
- 12 Mục tiêu và Định hướng tương lai
- 13 Các mục tiêu môi trường, xã hội, cộng đồng
- 14 Các rủi ro

17

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 18 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 19 Tổ chức và nhân sự
- 25 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 30 Tình hình tài chính
- 34 Thông tin cổ đông

37

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

- 38 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 40 Tình hình tài chính
- 42 Kế hoạch phát triển tương lai

49

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 50 Đánh giá các mặt hoạt động của công ty
- 51 Kết quả giám sát đối với giám đốc điều hành và cán bộ quản lý
- 51 Định hướng trong năm 2013

55

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 56 Hội đồng quản trị
- 57 Ban kiểm soát
- 59 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

61

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

- 62 Ý kiến kiểm toán
- 63 Báo cáo tài chính được kiểm toán





GIỚI THIỆU CÔNG TY



■ Thông tin khái quát

Tên công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
Tên viết tắt	: NIC
Tên tiếng Anh	: NHON TRACH INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Logo	: 
Vốn điều lệ	: 660.000.000.000 Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng
Vốn đầu tư chủ sở hữu	: 660.000.000.000 Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng
Trụ sở chính	: Đường số 07 khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	: 061.3561462 – 3561463
Fax	: 061.3561461
Email	: nic@dongsaigon.vn
Website	: http://www.dongsaigon.vn
Giấy chứng nhận ĐKKD	: Số 4703000158 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/09/2004.

■ Quá trình hình thành và phát triển

Tháng 09/2004

CTCP 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. Vốn điều lệ ban đầu là 100 tỷ đồng.

Tháng 12/2005

Thay đổi lần thứ 1 ngày 05 tháng 12 năm 2005 về việc thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập.

Tháng 09/2007

Thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 09 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. Tăng vốn điều lệ lên 400 tỷ đồng.

Tháng 12/2007

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. Tăng vốn điều lệ lên 660 tỷ đồng.

Tháng 06/2008

Thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 06 năm 2008 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Năm 2012

Công ty đã hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng và trở thành công ty đại chúng quy mô lớn theo quy định của Thông tư 52/2012/BTC.

■ Lĩnh vực kinh doanh

1. Danh mục ngành nghề kinh doanh

- 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.
- Cho thuê nhà, văn phòng, khách sạn.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, tư vấn đầu tư bất động sản.
- Khai thác, mua bán đất, đá, sỏi. 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, cốt lỵ tâm, cọc bê tông các loại.
- Sản xuất, mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại.
- Khai thác, chế biến và kinh doanh mùn cưa cao su hun khói.

2. Địa bàn kinh doanh

Toàn bộ doanh thu hoạt động kinh doanh của công ty tập trung ở địa bàn huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

■ Sản phẩm tiêu biểu

Biệt thự

Biệt thự được thiết kế theo lối phá cách hiện đại, hài hòa đến từng chi tiết, kết hợp các tiện ích tối ưu mang lại sự hoàn hảo trong phong cách kiến trúc sang trọng và không gian cây xanh rộng lớn. Tiện nghi sống tại khu biệt thự Pioneer East là sự hội tụ tinh hoa của nghệ thuật và công nghệ hiện đại.



Nhà phố

Khu phố liên kế được bố trí tập trung ở khu vực trung tâm của Pioneer East tiếp giáp với trường tiểu học và khu thể thao ở phía Nam, bao gồm 64 căn nhà phố liên kế có diện tích đất 140-175 m2.



Cao su

Sản phẩm mủ tờ xông khói được chế biến từ mủ nước của cây cao su, khai thác trực tiếp từ nông trường cao su của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.



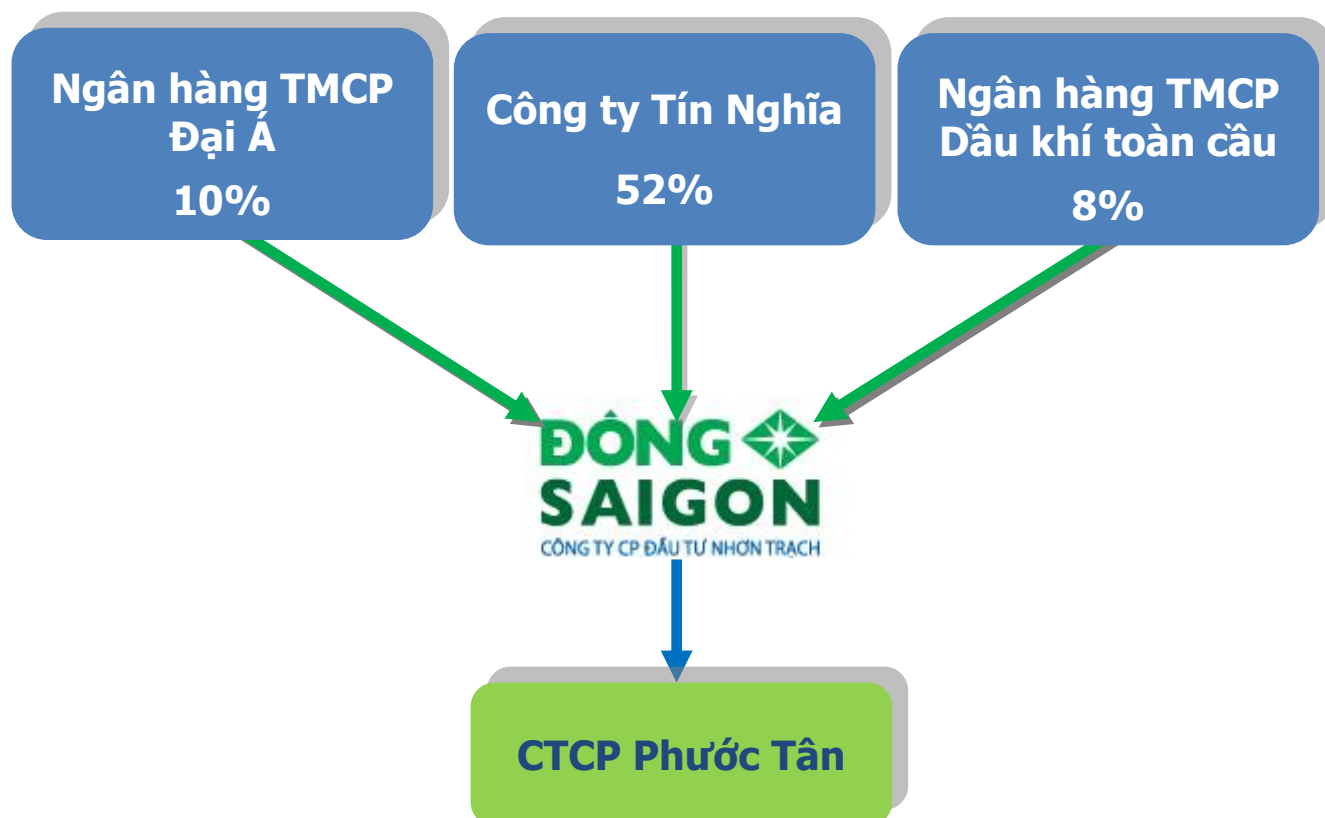
Cây xanh

Được thành lập đầu năm 2009, đến nay vườn ươm cây xanh Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhơn Trạch đã đạt diện tích vườn mở rộng gần 34 ha với tổng số cây trên 50.000 cây bóng mát gồm gần 40 chủng loại với nhiều cây gỗ quý như sưa, lát hoa, cẩm lai, gõ, lộc vừng....và gần 100.000 cây trang trí các loại.



■ Tổ chức kinh doanh và Bộ máy quản lý

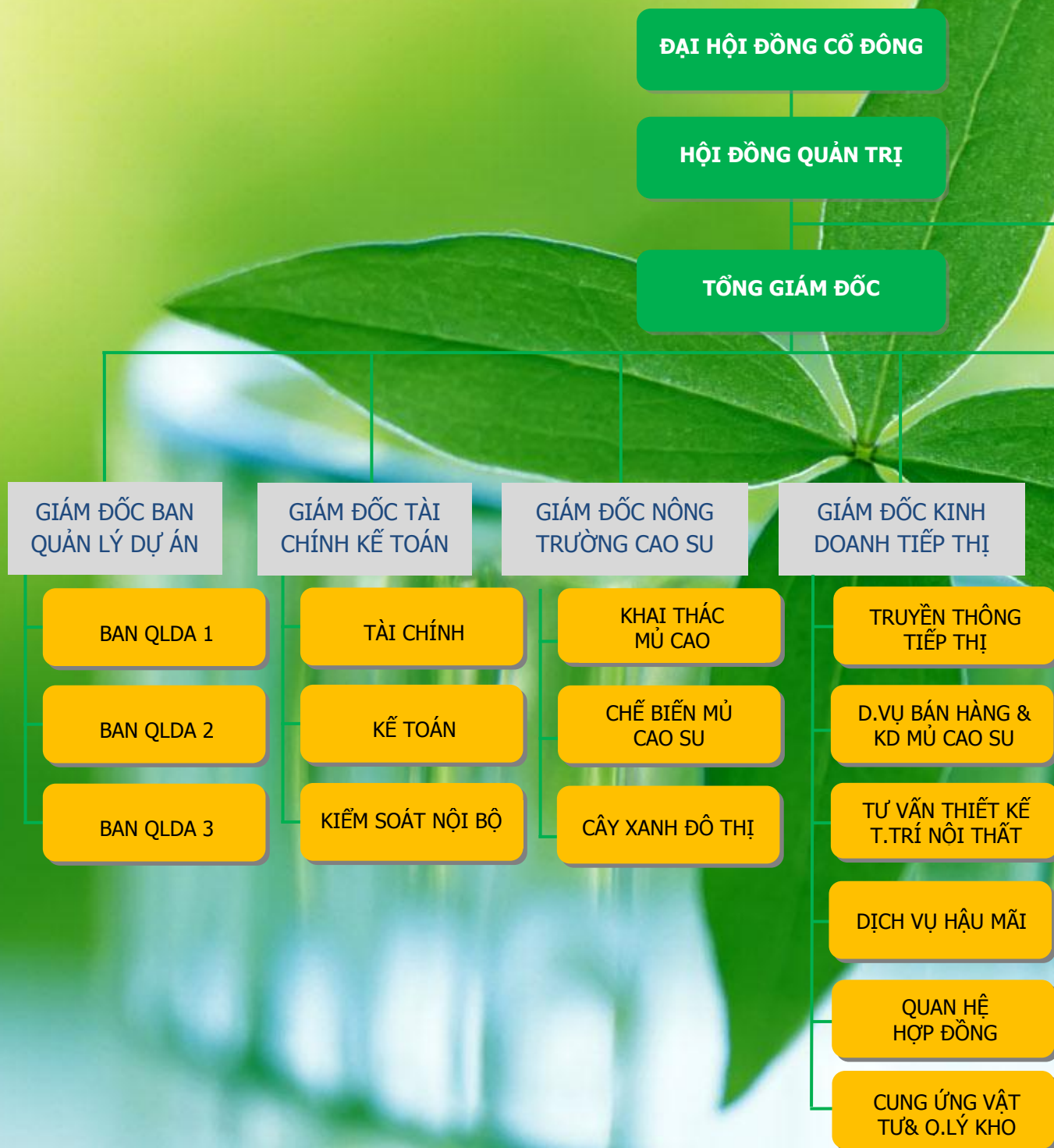
1. Mô hình quản trị



Chú thích:

- Mối quan hệ - Cổ đông lớn
- Mối quan hệ - Công ty liên kết

2. Sơ đồ tổ chức



BAN KIỂM SOÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**GIÁM ĐỐC NGHIÊN
CỨU PHÁT TRIỂN**

KẾ HOẠCH ĐẦU
TƯ KINH DOANH

N.C THỊ TRƯỜNG
CÁC D.A

CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

CÁC DỰ ÁN LIÊN
DOANH

BỒI THƯỜNG
GPMB ĐẤT D.A

**GIÁM ĐỐC THI
CÔNG XÂY LẮP**

PHÒNG KỸ THUẬT

CÁC ĐỘI THI
CÔNG

ĐỘI DV-CC & MÔI
TRƯỜNG

**GIÁM ĐỐC HÀNH
CHÍNH NHÂN SỰ**

HÀNH CHÍNH
QUẢN TRỊ

TUYỂN DỤNG &
ĐÀO TẠO

LAO ĐỘNG TIỀN
LƯƠNG

BỘ PHẬN PHÁP
CHẾ

CÔNG NGHỆ
THÔNG TIN

3. Công ty liên kết – CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân

- Địa chỉ: Lầu 4, Số 96 Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0613.940414; Fax: 0613.940416
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật. Kinh doanh và môi giới bất động sản. Dịch vụ vệ sinh môi trường. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi, giải trí....
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ NIC sở hữu: 40%.

▪ Mục tiêu và Định hướng tương lai

Các mục tiêu chủ yếu

Trở thành công ty hàng đầu trong hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực. Trong đó lấy đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản, khu vui chơi giải trí, hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị làm ngành chủ lực, tạo thế phát triển bền vững.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- ❖ Tiếp tục triển khai đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân (dự án Đông Sài Gòn).
- ❖ Tìm kiếm đối tác để liên doanh, liên kết đầu tư hoặc chuyển nhượng một phần dự án cho nhà đầu tư thứ cấp để cùng triển khai đầu tư kinh doanh.
- ❖ Tập trung đền bù, giải tỏa dứt điểm các phần đất còn lại của dự án hiện nay chưa đền bù xong và triển khai hạ tầng đồng bộ toàn khu dự án.

▪ **Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng**

Môi trường

Hiệu quả kinh tế
song hành cùng bảo
vệ môi trường

Xã hội

Góp sức cùng chính
quyền xóa đói, giảm
nghèo, hỗ trợ các
hoàn cảnh khó khăn

Cộng đồng

Hài hòa quyền lợi
của doanh nghiệp
với quyền lợi của
cộng đồng

■ Các rủi ro

1. Rủi ro về kinh tế

Mặc dù lạm phát cuối năm về cơ bản đã được hạ nhiệt, CPI cả năm tăng 6,81% so với tháng 12/2011 và tăng 9,21% so với bình quân 12 tháng của năm 2011, tuy nhiên, những tác động tiêu cực đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn bộ nền kinh tế là rất lớn. Tăng trưởng kinh tế chỉ đạt 5,03%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 6 – 6,5% Quốc hội đề ra. Hơn 55.000 doanh nghiệp, trong đó có hơn 2.637 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, phải giải thể, ngừng hoạt động ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường kinh doanh toàn ngành nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng.

Là công cụ chính, đi kèm với chính sách tài khóa, để kiềm chế lạm phát, chính sách tiền tệ trong năm 2012 đã bị siết chặt đột ngột khiến dòng vốn chảy vào nền kinh tế bị tắc nghẽn trong đó tiêu biểu nhất là dòng vốn chảy vào thị trường bất động sản. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến thanh khoản của thị trường và tiến độ thi công của các dự án. Hàng loạt những tranh chấp nảy sinh liên quan đến tiến độ thu tiền và bàn giao nhà cũng như chất lượng công trình giữa chủ đầu tư với khách hàng là đỉnh điểm của sự khó khăn trên thị trường nhà đất.

Nói tóm lại, rủi ro về kinh tế chính là mối rủi ro quan trọng nhất đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Dự báo được tình hình khó khăn của thị trường nên trong năm 2012, công ty đã chủ động giãn tiến độ triển khai các dự án. Công ty tăng cường việc khai thác mỏ và bán cây cao su nhằm tạo nguồn doanh thu đảm bảo khả năng chi trả chi phí cho các hoạt động của công ty và chờ đợi nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng ổn định hơn trong năm 2013.

2. Rủi ro pháp luật

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, do vậy việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn gặp nhiều khó khăn, chông chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Sự điều chỉnh của các văn bản thuộc các lĩnh vực trên còn thiếu nhất quán, thiếu sự ổn định và đôi khi chưa đầy đủ, rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thực hiện.

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của CTCP Đầu tư Nhơn Trạch chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm: Luật doanh nghiệp, luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và qua đó ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

Một số sự thay đổi của chính sách pháp luật như: Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Thông tư 16/2010/TT-BXD làm cho giá đất đền bù tăng, gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc huy động vốn khi làm dự án, gây tâm lý cho khách hàng khi chuyển

nhượng phần vốn góp. Để giảm thiểu rủi ro pháp luật, công ty giao nhiệm vụ cho Phòng Nghiên cứu phát triển theo dõi các thay đổi về chính sách và xây dựng tiến độ thực hiện các dự án phù hợp với sự thay đổi đó.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa và thời gian xây dựng công trình.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng nhất định đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty.

Công ty có lợi thế rất lớn khi là công ty con của Tín Nghĩa Corp. Đây là Tổng công ty lớn của tỉnh Đồng Nai với 17 công ty con và 13 công ty liên kết hoạt động trong nhiều lĩnh vực chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và xây dựng. Một số lợi thế công ty được hỗ trợ mạnh mẽ từ công ty mẹ đó là Quỹ đất rộng lớn ở tỉnh Đồng Nai giúp thời gian đền bù giải tỏa được rút ngắn, có hệ thống cung ứng nguyên vật liệu xây dựng với giá cả ổn định đảm bảo chi phí xây dựng các dự án không vượt quá chỉ tiêu kế hoạch.

4. Rủi ro về thị trường

Trồng và khai thác mủ cao su là lĩnh vực kinh doanh mang lại nguồn thu quan trọng cho công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản đang gặp khó khăn, do đó giá cả mủ cao su thế giới và trong nước có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Đồng thời việc quản lý chi phí khai thác, chế biến xuất khẩu cũng có tác động nhất định đến lợi nhuận công ty. Hiện nay, CTCP Đầu tư Nhơn Trạch đang quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 đã được tổ chức TUV SUD Asia Pasific chứng nhận.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro ở trên, hoạt động kinh doanh của công ty còn chịu rủi ro khác như thiên tai, địch họa... đây là những rủi ro bất khả kháng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của công ty.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

■ Tình hình hoạt động trong năm 2012

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Tổng doanh thu trong năm 2012 của Công ty đạt 36,264 tỷ đồng, giảm 20,60% so với năm 2011. Trong đó, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 33,396 tỷ đồng và doanh thu hoạt động tài chính đạt 2,868 tỷ đồng. Doanh thu 2012 của Công ty chủ yếu đến từ việc khai thác và bán mủ cao su (32,890 tỷ đồng). Lợi nhuận trước thuế năm 2012 của công ty đạt 1,278 tỷ đồng, giảm 91,99% so với năm 2011.

Bảng: Tổng kết một số chỉ tiêu tài chính năm 2012

Chỉ tiêu	2011	2012	Kế hoạch 2012	Tỷ lệ hoàn thành (%)	Thay đổi 2012/2011 (%)
Doanh thu	45.672	36.264	124.944	29,02%	-20,60%
Lợi nhuận trước thuế	15.949	1.278	30.411	4,20%	-91,99%
Lợi nhuận sau thuế	12.857	1.219	22.808	5,34%	-90,52%

Đvt: triệu đồng

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết quả kinh doanh thực hiện trong năm 2012 đạt được thấp so với kế hoạch đặt ra chủ yếu bởi các nguyên nhân sau:

- Tình hình kinh tế khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án cũng như tiến độ bán hàng dự án của Công ty.
- Sản lượng mủ cao su RSS3 khai thác trong năm 2012 chỉ đạt 422 tấn so với năm 2011 là 442 tấn do Công ty không tận thu khai thác mủ từ các lô cao su cây già và diện tích khai thác cũng có thấp hơn do thanh lý cây cao su để triển khai dự án. Ngoài ra, giá cao su trong năm 2012 giảm nhiều (khoảng 40 – 45%) so với năm 2011 cũng góp phần khiến doanh thu toàn Công ty trong năm 2012 giảm 20% so với năm 2011.
- Doanh thu giảm mạnh trong khi tất cả các chi phí đều tăng khiến lợi nhuận trước thuế của Công ty chỉ đạt 1,278 tỷ đồng, chỉ hoàn thành được 4,20% so với kế hoạch đặt ra.
- Kết thúc năm tài chính 2012, doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty chỉ hoàn thành được 29,02% và 4,20% so với kế hoạch.

■ Tổ chức và nhân sự



Ông Quách Văn Đức
Chủ tịch HĐQT



Bà Nguyễn Thị Bạch Hương
Thành viên HĐQT



Ông Nguyễn Văn Soái
Thành viên HĐQT



Ông Đỗ Tấn Diễm
Thành viên HĐQT



Ông Trần Minh Quý
Thành viên HĐQT



Ông Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng giám đốc



Ông Trần Minh Quý
Phó Tổng giám đốc



Ông Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng



Ông Trần Nghĩa Sỹ
Trưởng ban kiểm soát



Bà Tô Thị Hồng Trang
Thành viên Ban kiểm soát



Bà Dương Thị Minh Hồng
Thành viên Ban kiểm soát

1. Danh sách nhân sự chủ chốt

Danh sách Hội đồng quản trị



Ông QUÁCH VĂN ĐỨC

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh : 1959
 Số CMCD : 4704000007
 Cấp ngày : 13/11/2004
 Nơi Thường trú : 83/3 – K3 – P.Tân Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
 Địa chỉ hiện tại : 83/3 – K3 – P.Tân Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 Từ năm 1976 đến 1990: Ủy ban vật giá tỉnh Đồng Nai.
 Từ năm 1990 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 51,76%



Bà NGUYỄN THỊ BẠCH HƯƠNG

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1958
 Số CMCD : 271306524
 Cấp ngày : 20/04/1994
 Nơi Thường trú : F28 – Phan Chu Trinh, P.Quang Vinh, Biên Hòa. Đồng Nai
 Địa chỉ hiện tại : F28 – Phan Chu Trinh, P.Quang Vinh, Biên Hòa. Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ
 Từ năm 1981 đến 1986: XN 404 Cục hậu cần QK9
 Từ năm 1986 đến 1986: XN Bội dinh dưỡng tỉnh Đồng Nai
 Năm 1989 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,049%



Ông NGUYỄN VĂN SOÁI

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1959
 Số CMCD : 270014097
 Cấp ngày : 24/09/1999
 Nơi Thường trú : Số 04. Cư xá 46 căn, Trảng Dài, Biên Hòa, Đồng Nai
 Địa chỉ hiện tại : Số 04. Cư xá 46 căn, Trảng Dài, Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính Kế toán
 Từ năm 1987 đến 1997: Cục thuế tỉnh Đồng Nai
 Từ năm 1997 đến 2002: Công ty DONAVIL
 Từ năm 2002 đến 2004: Công ty PROSECO
 Từ năm 2004 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0%



Ông ĐỖ TẤN ĐIỀM

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1962
Số CMCD : 270942355
Cấp ngày : 26/05/2006
Nơi Thường trú : K9. Ấp Cẩm Tân, xã Xuân Tân, TX Long Khánh
Địa chỉ hiện tại : K9. Ấp Cẩm Tân, xã Xuân Tân, TX Long Khánh
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân
Từ năm 1984 đến nay: Trưởng phòng kế hoạch
Quá trình công tác: : Công ty TNHH MTV Công nghiệp cao su Đồng Nai.
Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,015%



Ông TRẦN MINH QUÝ

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1958
Số CMCD : 270705469
Cấp ngày : 10/01/2007
Nơi Thường trú : 10 – Khu phố 10, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
Địa chỉ hiện tại : 10 – Khu phố 10, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân
Năm 1981: Nhân viên kỹ thuật sở CN Đồng Nai
Năm 1986: Quản đốc Phân xưởng Nhà máy Bao bì Biên Hòa
Năm 1988 đến 1998: Trưởng phòng Kỹ thuật
Quá trình công tác: : CTCP Cơ khí Đồng Nai
Năm 2001: Phó Giám đốc CTCP Cơ khí Đồng Nai.
Tháng 10/2004 đến nay: Phó Tổng Giám đốc –
TV HĐQT CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.
Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,18%

Danh sách Ban điều hành



Ông NGUYỄN HIẾU LỘC

Tổng giám đốc

Năm sinh : 1970
 Số CMCD : 361231381
 Cấp ngày : 13/04/2001
 Nơi Thường trú : 67/14A Hùng Vương, TP. Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ
 Địa chỉ hiện tại : Lô F20, KDC Tân Biên, P. Tân Biên, Biên Hòa.
 Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 Năm 1999: Vào Công ty Tín Nghĩa.
 Năm 2004: Phó phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa.
 Năm 2005: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa.
 Từ năm 2006 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.

Quá trình công tác :

Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0%



Ông TRẦN MINH QUÝ

Phó Tổng giám đốc

Xem trong mục : Danh sách HĐQT



Ông KHƯƠNG NGUYỄN ĐỨC HUY

Kế toán trưởng

Năm sinh : 1967
 Số CMCD : 270816113
 Cấp ngày : 22/11/2008
 Nơi Thường trú : 380/38^B KP 2, phường Thống Nhất, Biên Hòa
 Địa chỉ hiện tại : 380/38^B KP 2, phường Thống Nhất, Biên Hòa
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân
 Tháng 08/1991 – 12/2002: Chi cục Kiểm lâm Đồng Nai.
 Năm 12/2002 – 07/2003: CTCP ĐT XD Viễn Thông
 Tháng 08/2003 – 09/2006: Kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa
 Tháng 10/2006 – 12/2006: Phó phòng Đầu tư Phát triển - Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 Tháng 01/2007 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.

Quá trình công tác: :

Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,082%

Danh sách Ban kiểm soát

Ông **TRẦN NGHĨA SỸ**

Trưởng Ban kiểm soát



Năm sinh : 1964
 Số CMCD : 270031161
 Cấp ngày : 04/08/2011
 Nơi Thường trú : K1/80 Nguyễn Tri Phương, Bửu Hòa, Biên Hòa
 Địa chỉ hiện tại : K1/80 Nguyễn Tri Phương, Bửu Hòa, Biên Hòa
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân
 Năm 1999: Vào Công ty Tín Nghĩa.
 Năm 2004: Phó phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa.
 Từ năm 1986 đến tháng 02/2012: Phó phòng thanh tra Sở tài chính Vật giá Đồng Nai
 Từ tháng 03/2010 đến nay: Kế toán trưởng Tổng công ty Tín Nghĩa.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0%

Bà **TÔ THỊ HỒNG TRANG**

Thành viên Ban Kiểm soát



Năm sinh : 1973
 Số CMCD : 271434677
 Cấp ngày : 13/01/1997
 Nơi Thường trú : 9/8E, K1, P.Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
 Địa chỉ hiện tại : 9/8E, K1, P.Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
 Từ năm 1998 đến 2008: Phụ trách kế toán Sở công nghiệp tỉnh Đồng Nai
 Từ năm 2008 đến nay: Phụ trách kế toán Sở công thương tỉnh Đồng Nai.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,099%

Bà **DƯƠNG THỊ MINH HỒNG**

Thành viên Ban Kiểm soát



Năm sinh : 1969
 Số CMCD : 270780089
 Cấp ngày : 27/08/2003
 Nơi Thường trú : 80/12 ấp Nhị Hòa, Hiệp Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
 Địa chỉ hiện tại : 80/12 ấp Nhị Hòa, Hiệp Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
 Từ năm 1996 đến 2005: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa
 Từ năm 2005 đến nay: Phó phòng kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa.
 Quá trình công tác :
 Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,03%

2. Thống kê nhân sự

Tính đến 31/12/2012 tổng số nhân sự của CTCP Đầu tư Nhơn Trạch là 195 người. Trong đó có 12 nhân sự có hợp đồng có xác định thời hạn, 183 nhân sự có hợp đồng không xác định thời hạn.

Tính đến 31/12/2012, gần 18% cán bộ nhân viên công ty có trình độ từ cao đẳng trở lên. Số còn lại được Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để tiếp tục bồi dưỡng nâng cao trình độ, phục vụ công tác chuyên môn.

Bảng: Thống kê tình hình nhân sự của Công ty tính đến 31/12/2012

TT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ		
1	Trên Đại học	4	2,05%
2	Đại học	27	13,85%
3	Cao đẳng	4	2,05%
4	Khác	160	82,05%
Tổng số		195	100%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	12	6,15%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	183	93,85%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	0	0,00%
Tổng số		195	100%

3. Chính sách nhân sự

- Thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động, đảm bảo đúng quy định, tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN.
- Tổ chức khám định kỳ, nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên theo quy định và quy chế.
- Tiếp tục tổ chức cho CBCNV tham gia học các lớp 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. Cử nhân viên đi học tập kỹ thuật trồng cây cảnh tại các vườn ươm cây ở tỉnh Đồng Tháp, Bến Tre.

■ Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

1. Tiến độ thực hiện các dự án

Tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn trong năm 2012 đã ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch triển khai và tiến độ thực hiện các dự án của công ty. Công ty chủ trương giảm tiến độ giải ngân đầu tư vào các dự án để chờ đợi thị trường hồi phục. Theo đó, tổng giá trị đầu tư vào các dự án của công ty trong năm 2012 là 141,699 tỷ đồng, bằng 20,18% kế hoạch đặt ra hồi đầu năm. Tiến độ triển khai các dự án của công ty như sau:

❖ Công tác bồi thường giải tỏa mặt bằng:

Dự án	Tiến độ
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 722,9ha	Diện tích phải bồi thường trong dự án khoảng 156ha. Tổng số hộ dân phải bồi thường giải tỏa khoảng 307 hộ. Hồ sơ bồi thường được lập và trình duyệt theo từng đợt: - Đợt 1: Chủ yếu tập trung ở vị trí nằm trong dự án Khu tái định cư nhà ở cán bộ - công nhân viên Công ty cổ phần Lilama 45.1. số lượng 13 hồ sơ; Các trường hợp này đã được UBND huyện Nhơn Trạch ra quyết định thu hồi đất cá nhân. Hồ sơ xin giao đất đang trình Sở TNMT thẩm định, phê duyệt làm cơ sở phê duyệt phương án bồi thường và chi trả. - Đợt 2: Hồ sơ phương án bồi thường đang trình thẩm định tại Phòng TNMT huyện Nhơn Trạch, số lượng khoảng 180 hồ sơ; - Đợt 3: Toàn bộ hồ sơ còn lại đang lập phương án tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch; Tiến độ thực hiện các thủ tục bồi thường chậm nhiều so với quy định do có nhiều vướng mắc. Đến nay vẫn còn 07 bộ hồ sơ còn vướng mắc thuộc đất do dân bao chiếm, đang chờ UBND xã. UBND huyện và các Phòng, Ban của huyện chủ trì giải quyết.
Dự án khu mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 90ha	Đã hoàn thành công tác kiểm kê hiện trạng. Hồ sơ đang chuyển cơ quan chức năng thực hiện bước tiếp theo.
Dự án Khu tái định cư tại xã Long Tân 20ha	Hoàn thành kiểm kê hiện trạng, xác nhận nội dung kiểm kê. kê khai; Hội đồng bồi thường đang lập phương án trình thẩm định theo quy trình.
Dự án Lilama 45.1	Thực hiện chung với dự án KDC Phú Thạnh-Long Tân 722,9ha (diện tích bồi thường 156ha); Đã có quyết định thu hồi đất cá nhân. Đang trình Sở TNMT hướng dẫn thủ tục xin giao đất.

❖ **Các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:**

Dự án	Tiến độ
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 722,9ha	Do khó khăn chung của nền kinh tế và của ngành bất động sản. Công ty đã kiến nghị và được UBND tỉnh chấp thuận gia hạn tiến độ đầu tư giai đoạn 1 đến năm 2015. UBND tỉnh đã cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 3 vào ngày 19/3/2012; Công tác đấu nối hạ tầng: Được sự hỗ trợ của cơ quan chức năng. đến nay công tác đấu nối đạt được một số thỏa thuận gồm: - Thoát nước mưa: UBND huyện Nhơn Trạch đã có văn bản chấp thuận cho đấu nối thoát nước mưa vào đường 25C; - Cấp nước: Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai đã chấp thuận thỏa thuận hồ sơ thiết kế; - Thoát nước thải: Sở Xây dựng đang chủ trì, phối hợp các nhà đầu tư góp vốn xây dựng hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý tập trung cho toàn đô thị Nhơn Trạch; - Cấp điện: Điện lực Đồng Nai có văn bản góp ý kiến về hồ sơ thiết kế cấp điện, qua đó đề nghị quy hoạch bổ sung trạm điện 110Kv để cấp điện cho dự án. Công ty đã thuê tư vấn chuyên ngành để lập quy hoạch bổ sung trạm 110Kv đến nay Bộ Công thương đã có quyết định phê duyệt quy hoạch bổ sung trạm 110Kv phục vụ cấp điện cho dự án Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân.
Dự án khu mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 90ha	UBND tỉnh đã có văn bản chấp thuận gia hạn hiệu lực của giới thiệu địa điểm (giới thiệu địa điểm lần đầu đã hết hạn); Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thông qua, đang trình UBND tỉnh phê duyệt.
Dự án Khu tái định cư tại xã Long Tân 20ha	UBND tỉnh đã có văn bản chấp thuận gia hạn hiệu lực của giới thiệu địa điểm (giới thiệu địa điểm lần đầu đã hết hạn); Đồng thời UBT cũng có văn bản điều chỉnh diện tích khu đất cho phù hợp với thực tế đo đạc hiện trạng. Công tác quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Đang trình Sở Xây dựng cấp giấy phép quy hoạch (theo quy định mới của UBND tỉnh Đồng Nai).
Dự án Lilama 45.1	Quy hoạch 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Công tác khảo sát, đo vẽ địa hình, rà phá bom mìn đã thực hiện xong. Thiết kế thi công hạng mục hạ tầng cơ bản hoàn thành.
Dự án Khu dân cư đô thị quy mô 20ha (Phân khu 1D)	UBND huyện Nhơn Trạch có văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định Luật nhà ở; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Hội đồng quản trị đã phê duyệt dự án đầu tư làm căn cứ triển khai xây dựng – kinh doanh.
Dự án Khu dân cư đô thị quy mô 13.4ha (Phân khu 1F)	Hồ sơ quy hoạch 1/500 đã được Sở Xây dựng thông qua. Đơn vị tư vấn đang bổ sung hồ sơ trình phê duyệt.

❖ **Công tác triển khai thi công:**

Các công việc	Tiến độ
Các gói thầu theo hình thức BT	Các tuyến đường N2, N7, N9, N4, N8, D6, D7 đã nghiệm thu bàn giao hoàn thành.
Các gói thầu tham BTNN theo hình thức chỉ định thầu	Các tuyến đường D5a, số 7a, N7 & 7E đã thảm 7cm BTNC25 hoàn thành. Các tuyến đường N9, N4 đã thảm nhựa 4cm BTN C20 hoàn thành.
Các gói thầu thi công nhà mẫu theo hình thức chỉ định thầu	Tiến độ thực hiện: Đã xong phần thô đang triển khai công tác hoàn thiện. Chất lượng: Chất lượng đảm bảo theo HSTK và các quy định hiện hành.
Các hạng mục tự tổ chức thực hiện	- Đường 7E: Đã thi công hoàn thiện phần đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, điện chiếu sáng. - Đường D5a & số 7a: Đã thi công hoàn thiện phần đường giao thông, thoát nước mưa, điện chiếu sáng giao thông (đang hoàn thiện các ngã 3 chờ). Đang triển khai điện chiếu sáng vỉa hè (đã đặt xong phui ống gân xoắn HDPE -63, đổ xong móng trụ). - Khu dân cư đô thị quy mô 20Ha: Đã thi công hoàn thiện phần nền đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, điện chiếu sáng. Riêng phần điện cấp nguồn và hệ thống thông tin liên lạc mới chỉ đặt phui ống. Đoạn kênh qua khu 20Ha đã hoàn thiện và đang khai thác tích nước. - Chiếu sáng giao thông: (Chỉ thực hiện phần việc đặt phui ống gân xoắn HDPE -63) các tuyến đường N2, N4, N7, N8, N9, D6 & D7: đã hoàn thành. - Hệ thống kênh hồ: Đã thực hiện phần đào đất hồ H1, H4 và đã triển khai trồng cây xanh trên các khu vực công viên, cảnh quan.
Công tác trồng cây trong dự án	- Trồng cây xanh các tuyến đường: N2, N4, N7, N8, N9, D5a, D6, D7 & 7E: Đã hoàn thành được khoảng 1.200 cây các loại (gồm: me tây, phượng tây, lim xẹt, phượng đỏ, sao, dầu, cọ dừa...) - Khu đô thị quy mô 20Ha: Đã trồng hoàn thành cây và cỏ ở các diện tích công viên. Riêng các tuyến đường nội bộ đang thực hiện. - Kênh K4-6a; công viên trung tâm 7E; khu đổi cảnh quan hồ H1 đang triển khai trồng. - Trồng cây giống mở rộng vườn ươm. được khoảng 5.500 cây các loại. Tổng số cây trồng khoảng 40.000 cây giống các loại trên diện tích vườn ươm gần 30ha.

❖ **Hình ảnh thực tế tiến độ triển khai các hạng mục dự án:**



Ảnh nhà mẫu Biệt thự F1 diện tích đất 300m² đang giai đoạn hoàn thiện thuộc phân khu 1D-20 ha của khu Đô thị Đông Sài Gòn



Ảnh nhà mẫu Biệt thự A9 diện tích đất 600m² đang giai đoạn hoàn thiện thuộc phân khu 1D-20 ha của khu Đô thị Đông Sài Gòn



Ảnh trục đường số 7 (phía Bắc đường 25B) của khu đô thị Đông Sài Gòn



Ảnh làn đầu xe của tuyến đường N7 khu đô thị Đông Sài Gòn



Ảnh một tuyến đường nội bộ trong khu 1D-20 ha đang chuẩn bị thảm nhựa



Ảnh kênh nước cảnh quang công viên khu 1D-20 ha đang giai đoạn hoàn thiện

2. Sử dụng vốn trái phiếu

Tổng số vốn trái phiếu đã phát hành là 1.000 tỷ đồng. số vốn này đã giúp Công ty chủ động về tài chính trong giai đoạn khó khăn tài chính chung. được sử dụng nộp tiền sử dụng đất. chi đầu tư xây dựng hạ tầng. đền bù giải phóng mặt bằng. đầu tư phương tiện. thiết bị.

3. Các công ty con, công ty liên kết

Theo biên bản Nghị quyết HĐQT tháng 08/2012, Công ty thống nhất mua lại 4.000.000 (bốn triệu) cổ phần do CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân phát hành đang thuộc sở hữu của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành. Trong đó, Công ty đại diện thương thảo mua hộ cho Công đoàn Tổng công ty Tín Nghĩa 1.000.000 (một triệu) cổ phần do CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân phát hành. Công đoàn Tổng công ty Tín Nghĩa có trách nhiệm chuyển trả lại số tiền CTCP Đầu tư Nhơn Trạch theo giá trị chuyển nhượng. Với mệnh giá gốc là 10.000 đồng/cổ phần và giá chuyển nhượng là 7.000 đồng/cổ phần thì tổng giá trị chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng). Trong đó, CTCP Đầu tư Nhơn Trạch 28.000.000.000 đồng (hai tám tỷ đồng) và công đoàn Tổng công ty Tín Nghĩa 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

Bảng: Một số chỉ tiêu tài chính và kinh doanh của CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2011	Năm 2012	Thay đổi (%)
Báo cáo tài chính			
Tổng tài sản	215.914	240.224	11,26%
Tài sản ngắn hạn	8.844	7.191	-18,69%
Tài sản dài hạn	207.070	233.033	12,54%
Nợ phải trả	117.312	141.615	20,72%
Vốn chủ sở hữu	98.602	98.610	0,01%
Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	0	
Doanh thu tài chính	771	279	-63,81%
Lợi nhuận trước thuế	108	11	-93,89%

Tổng tài sản của CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân tính đến cuối năm 2012 đạt 240,224 tỷ đồng, tăng 11,26% so với đầu năm. Vốn chủ sở hữu của Công ty Phước Tân đạt 98,61 tỷ đồng, tăng 0,01% so với đầu năm và chiếm 41% Tổng tài sản. Tổng doanh thu và lợi nhuận trước thuế 2012 lần lượt đạt 279 triệu và 11 triệu đồng.

■ Tình hình tài chính

1. Tình hình tài chính

Bảng: Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng/giảm
Tổng tài sản	1.736.685	1.785.131	2,79%
Doanh thu thuần	41.334	33.396	-19,20%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	15.566	583	-96,25%
Lợi nhuận khác	0,383	0,695	81,46%
Lợi nhuận trước thuế	15,949	1,278	-91,99%
Lợi nhuận sau thuế	12,857	1,219	-90,52%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	195	19	-90,26%

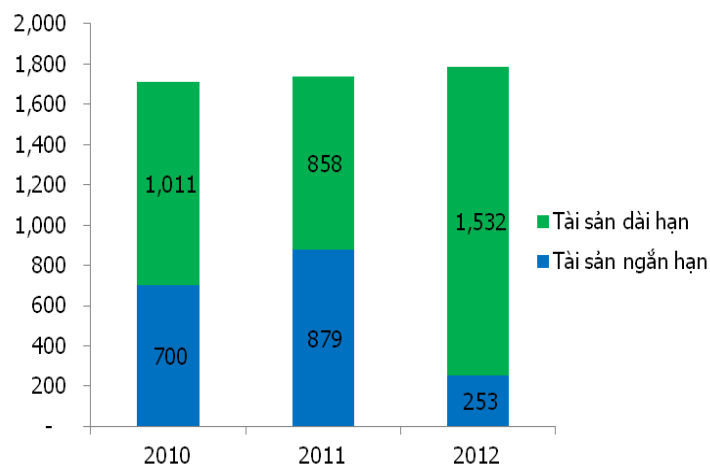
Đvt: triệu đồng

❖ Tài sản – Nguồn vốn

Tài sản:

Tổng tài sản của Công ty trong năm 2012 đạt 1.785,131 tỷ đồng, tăng thêm 48,445 tỷ đồng tương đương mức tăng 2,79% so với năm 2011.

Biểu đồ: Tài sản của Công ty qua các năm



Tài sản ngắn hạn;

Tài sản ngắn hạn của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 đạt 253,421 tỷ đồng, chiếm 14% tổng tài sản và giảm tới 71,17% so với năm 2011. Trong đó, tiền và các khoản tương đương tiền đạt 6,711 tỷ đồng, giảm tới 88,35% so với đầu năm. Tiền mặt của Công ty giảm

mạnh chủ yếu do dòng tiền trong hoạt động kinh doanh bị âm 122,260 tỷ đồng và dòng tiền trong hoạt động tài chính bị âm 4,710 tỷ đồng.

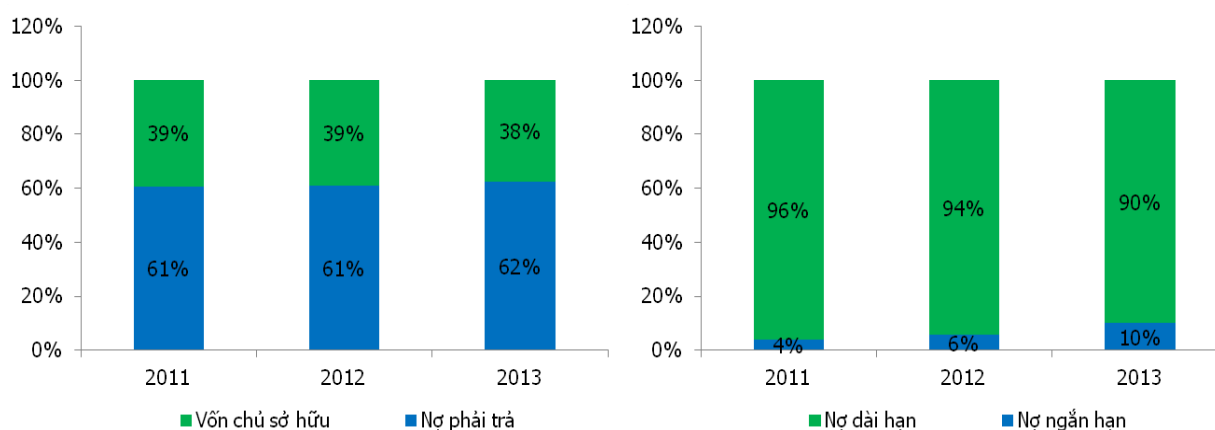
Tài sản dài hạn;

Tài sản dài hạn đạt 1.531,710 tỷ đồng, chiếm tới 86% tổng tài sản của Công ty và tăng 78,61% so với năm 2011. Trong mục tài sản dài hạn của Công ty, chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 945,743 tỷ đồng, tăng 17,66% so với năm 2011 và chiếm 52,98% tài sản dài hạn. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty chủ yếu là các khoản chi phí đầu tư vào dự án Khu dân cư Phúc Thạnh – Long Tân. Cụ thể, chi phí đầu tư vào dự án này tính đến 31/12/2012 là 944,672 tỷ đồng, tăng thêm 141,699 tỷ đồng so với đầu năm.

Nguồn vốn:

Tỷ trọng cơ cấu nguồn vốn của Công ty duy trì khá ổn định trong 3 năm trở lại đây. Theo đó, nợ phải trả bình quân chiếm khoảng 61 – 62% tổng nguồn vốn trong khi vốn chủ sở hữu bình quân chiếm 38 – 39% tổng nguồn vốn. Trong cơ cấu Nợ phải trả, Nợ dài hạn chiếm tới trên 90% trong đó bao gồm khoản trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng (một ngàn tỷ đồng) phát hành vào tháng 8/2009, kỳ hạn 5 năm để đầu tư vào dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân.

Biểu đồ: Phân tích Nguồn vốn của Công ty qua các năm

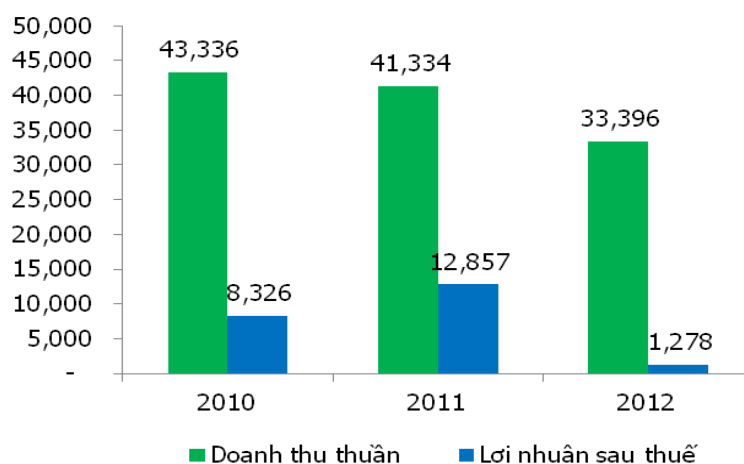


❖ Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế

Doanh thu thuần năm 2012 của Công ty đạt 33.396 triệu đồng, giảm 19,20% so với năm 2011 và chỉ hoàn thành được 26,73% kế hoạch. Doanh thu kinh doanh của Công ty có xu hướng giảm trong 3 năm trở lại đây chủ yếu do: (1) Diện tích rừng cao su giảm xuống dành đất cho phát triển dự án nên doanh thu từ khai thác và bán mủ cao su giảm. (2) Thị trường bất động sản bắt đầu đối mặt với nhiều khó khăn kể từ cuối năm 2011 khiến doanh thu từ việc bán nền nhà trong năm 2012 hầu như không có.

Lợi nhuận trước thuế 2012 của Công ty chỉ đạt 1,278 tỷ đồng, giảm tới 92,0% so với năm 2011 và chỉ hoàn thành được 4,20% kế hoạch. Nguyên nhân khiến lợi nhuận của Công ty đạt thấp là do doanh thu giảm trong khi các chi phí đều tăng. Cụ thể, giá vốn hàng bán trong năm 2012 tăng 28% so với 2011, chi phí tài chính tăng 3,69%, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 8,83%.

Biểu đồ: Kết quả kinh doanh qua các năm của Công ty



2. Các chỉ tiêu tài chính

Bảng: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty

Chỉ tiêu	2011	2012	Ghi chú
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	14,75	2,27	<i>lần</i>
Hệ số thanh toán nhanh	14,38	2,02	<i>lần</i>
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,64	0,62	<i>lần</i>
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,64	1,65	<i>lần</i>
Năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	1,35	0,68	<i>lần</i>
Vòng quay tổng tài sản	0,02	0,01	<i>lần</i>
Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,1%	3,6%	%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,9%	0,2%	%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,7%	0,1%	%

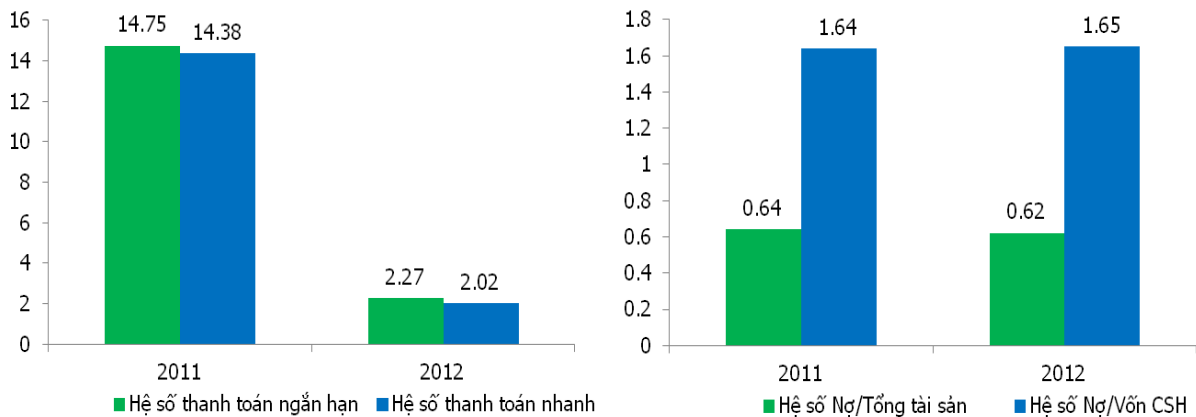
❖ Khả năng thanh toán

Công ty đảm bảo khả năng thanh toán an toàn với việc duy trì hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh ở mức an toàn trên 2 lần.

❖ Cơ cấu vốn

Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty khá cao, trên 60%, tuy nhiên, so với các công ty cùng ngành thì đây là mức trung bình. Ngoài ra, trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty thì khoản trái phiếu trị giá 1.000 tỷ đồng phát hành năm 2009 kỳ hạn 5 năm đã chiếm tới 94% nợ phải trả. Điều này giúp Công ty tạm thời giảm được áp lực thanh toán nợ gốc trong ngắn hạn. Như vậy, với cơ cấu vốn hiện tại vẫn đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

Biểu đồ: Khả năng thanh toán và Cơ cấu vốn của Công ty



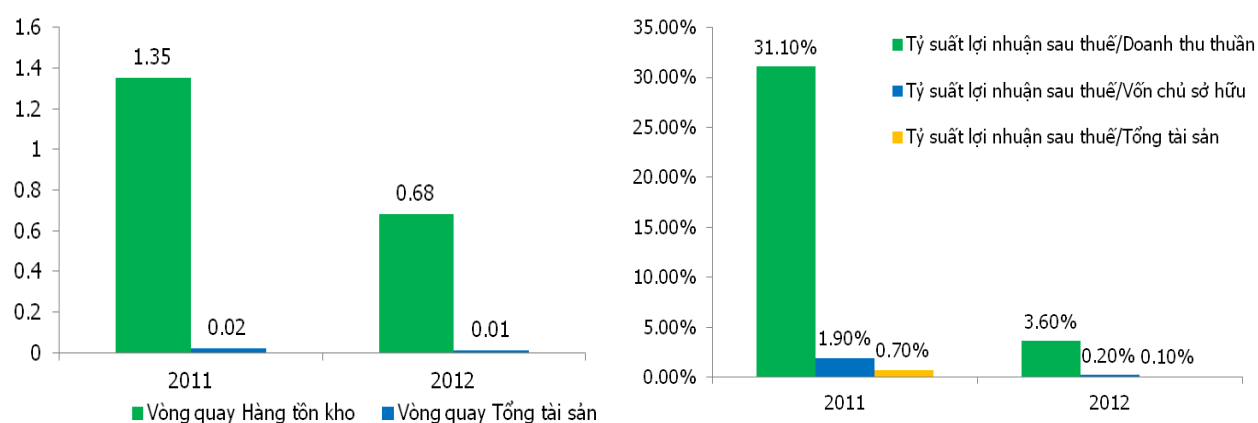
❖ Năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của Công ty có xu hướng giảm trong năm 2012 chủ yếu do doanh thu giảm mạnh trong khi giá vốn hàng bán tăng.

❖ Khả năng sinh lời

Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn trong năm 2012 ảnh hưởng lớn đến khả năng sinh lời của Công ty là điều không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, với định hướng phát triển lâu dài và kỳ vọng về sự hồi phục của thị trường bất động sản trong vài năm tới thì Công ty tin tưởng dự án đang triển khai sẽ đạt được những thành công nhất định trong thời gian tới.

Biểu đồ: Hiệu quả hoạt động của Công ty



■ Thông tin cổ đông

1. Thông tin cổ phần

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000
Cổ phiếu quỹ	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.686.000

2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/12/2012

TT	Cổ đông	Số CP sở hữu (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	66.000.000	660.000.000.000	100%
1.1	Cá nhân	16.971.320	169.713.200.000	25,71%
1.2	Tổ chức	49.028.680	490.286.800.000	74,29%
2	Nước ngoài	0	0	0%
2.1	Cá nhân	0	0	0%
2.2	Tổ chức	0	0	0%

3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ chốt ngày 31/12/2012

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH 1 TV Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	470400007	34.000.000	52%
2	Ngân hàng TM CP Đại Á	152 CMT8, P. Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	059169	6.500.000	10%
3	NH TM CP Dầu khí Toàn cầu	Tòa nhà Capital Tower, 109 Trần Hưng Đạo, P.Cửa Nam, Hoàn Kiếm, Hà Nội	2700113651	5.000.000	8%

4. Tỷ lệ sở hữu của Ban điều hành (HĐQT, Ban TGD, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng) tại ngày 31/12/2012

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	34.000.000	51,76%
2	Nguyễn Thị Bạch Hường	Thành Viên HĐQT	32.000	0,049%
3	Nguyễn Văn Soái	Thành Viên HĐQT	-	0%
4	Đỗ Tấn Điềm	Thành Viên HĐQT	10.000	0,015%
5	Trần Minh Quý	Thành Viên HĐQT	118.000	0,18%
6	Nguyễn Hiếu Lộc	Tổng Giám đốc	-	0%
7	Khương Nguyễn Đức Huy	Kế toán trưởng	54.150	0,082%
8	Trần Nghĩa Sĩ	Trưởng Ban kiểm soát	-	0%
9	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	20.000	0,030%
10	Tô Thị Hồng Trang	Thành viên Ban kiểm soát	65.000	0,099%
Tổng số			34.299.150	52,22%

5. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (không có)

6. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Ngày 17/01/2012, cổ đông hiện hữu đã bán 314.000 cổ phiếu cho Công ty làm cổ phiếu quỹ với giá chuyển nhượng là 15.000 đồng/cổ phiếu. Sau khi mua vào cổ phiếu quỹ, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 65.686.000 cổ phiếu.





BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

■ **Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012**

1. Công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong điều kiện kinh tế trong và ngoài nước như nêu trên, Công ty đã chú trọng đến việc nâng cao hiệu quả, chất lượng công việc, cụ thể như sau:

❖ **Về hoạt động đầu tư**

- Phối hợp với các cơ quan, ban ngành liên quan đẩy nhanh tiến độ quy hoạch, thiết kế bản vẽ thi công, các công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng...
- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng các tuyến đường chính phía bắc dự án và hệ thống hạ tầng trong các phân khu dự án theo tiến độ.
- Thực hiện nghiêm các chỉ đạo của HĐQT tìm các giải pháp để vượt qua những khó khăn, tranh thủ sự hỗ trợ của các Bộ, UBND tỉnh và các Sở ngành kiến nghị xin cơ chế phân lô, bán nền một phần trong tổng thể dự án để tạo nguồn vốn tiếp tục đầu tư.
- Tổ chức kiểm soát chặt chẽ chất lượng thi công công trình, kiên quyết xử lý các hạng mục không đạt chất lượng như phải bốc dỡ 1 phần nền hạ tuyến đường số N2, N4 do không đạt chỉ tiêu thiết kế và đập bỏ 1 tuyến cống hộp có tổng giá trị khoảng 420 triệu đồng, do mác bê tông không đạt yêu cầu. Tất cả các chi phí thiệt hại phát sinh và thi công lại do nhà thầu chi trả.
- Tiếp tục phát triển vườn ươm cây xanh và tự thi công trồng cây trong dự án, để tiết kiệm chi phí mua cây giống và chi phí nhân công, bảo quản. Tổng số cây bóng mát trồng trên đường phố và khu công viên khoảng 4.300 cây, nếu mua cây từ nguồn bên ngoài giá trị khoảng 1,9 tỷ đồng, trong khi đó chi phí công ty tự ươm trồng chỉ bằng 1/3 tức khoảng 650 triệu đồng.
- Thông qua các kênh lãnh sự quán, thám tán trong nước và nước ngoài, các chương trình xúc tiến đầu tư của UBND tỉnh, của Công ty mẹ là Tổng Công ty Tín Nghĩa... tiếp tục tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng một phần dự án cho nhà đầu tư thứ cấp theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.

❖ **Về điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Trong năm thường xuyên tăng cường công tác bảo vệ, công tác phòng chống cháy nổ được tăng cường triển khai thường xuyên, đặc biệt là vào mùa khô và các khu vực dễ cháy như nhà văn phòng, xưởng chế biến, vườn ươm cây xanh và vườn cây cao su.
- Định kỳ thực hiện bảo dưỡng máy móc thiết bị; kiểm tra thường xuyên về các quy định an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ.
- Phối hợp với lực lượng công an PCCC huyện Nhơn Trạch tập huấn công tác chữa cháy cho lực lượng lao động trong công ty, có gần 40 người tham dự.
- Tổ chức mời thầy huấn luyện võ thuật cho lực lượng bảo vệ và cán bộ công nhân viên công ty học từ tháng 4/2012.

- Phối hợp với Công an các xã Phú Thạnh, Long Tân tăng cường công tác tuần tra bảo vệ trong khu vực dự án, khu vực triển khai thi công và khai thác cao su, ngăn chặn kịp thời các tệ nạn phát sinh như: đua xe, cờ bạc, ma túy, trộm cắp...
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống ISO 9001 cho toàn Công ty và đã được Đơn vị tư vấn độc lập chứng nhận ISO. Công ty quán triệt và duy trì thực hiện theo hệ thống ISO đã ban hành một cách nghiêm túc.

❖ **Tăng cường kiểm soát và tiết giảm chi phí**

- Rà soát lại định mức sản xuất và kiểm tra việc thực hiện định mức hàng tháng, quý để hoàn thiện định mức sản xuất. Xây dựng quy chế khen thưởng nhằm khuyến khích các bộ phận, cá nhân nỗ lực nâng cao năng suất và hạ giá thành.
- Kiểm soát chặt chẽ giá mua nguyên vật liệu, vật tư, dịch vụ mua ngoài nhằm tiết giảm chi phí đầu vào cho doanh nghiệp.
- Tổ chức thực hiện một số hạng mục công trình bằng hình thức thuê nhân công ca máy bên ngoài, công ty mua vật tư cung ứng, giải pháp này kiểm soát tốt chất lượng vật tư đầu vào và tiết kiệm chi phí thi công.
- Thường xuyên đôn đốc thu hồi công nợ để hạn chế tối đa nợ phải thu quá hạn và giảm thiểu rủi ro nợ phải thu.

❖ **Về phát triển nguồn nhân lực**

Công ty chú trọng việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm các mục tiêu sau:

- Xây dựng đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh hiện tại và phù hợp với chiến lược phát triển công ty.
- Chuẩn bị đội ngũ kế thừa, đảm bảo tiếp nối vững chắc các thể hệ cán bộ công nhân viên nói chung và cán bộ quản lý nói riêng.
- Cử nhân viên tham dự các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý bên ngoài như: giám sát thi công, quản lý dự án, thẩm định giá bất động sản, quản lý sàn giao dịch bất động sản.
- Cử cán bộ tham dự học các lớp quản lý điều hành do tổng Công ty Tín Nghĩa tổ chức như lớp CEO.
- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các bộ nhân viên công ty tự học tập để nâng cao trình độ chuyên môn...

2. Đánh giá kết quả kinh doanh 2012

Năm 2012 tiếp tục là một năm thực sự khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Dưới tác động do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới và suy thoái kinh tế toàn cầu, chính sách thắt chặt tiền tệ trong nước, giảm chi tiêu công về đầu tư hạ tầng cơ sở... đã làm nhiều doanh nghiệp bất động sản phá sản hoặc thua lỗ, nhà đất rớt giá nhanh, tiêu thụ chậm, tồn kho lớn. CTCP Đầu tư Nhơn Trạch cũng như các công ty bất động sản khác, không ngoại lệ bị ảnh hưởng lớn. Mặc dù dự án được đánh giá có vị trí trung tâm

trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, tuy nhiên việc đầu tư xây dựng hạ tầng liên vùng, liên khu vực bị trì hoãn hoặc triển khai rất chậm nên ảnh hưởng đến kế hoạch chào bán sản phẩm.

Bảng: Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2012 thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch năm 2012	Thực hiện năm 2012	So kế hoạch năm (%)	So với năm 2011 (%)
Doanh thu thuần	Triệu đồng	124.944	33.396	26,73	80,79
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	30.411	1.278	4,20	8,01
Nộp Ngân sách	Triệu đồng		14.721		
Sản lượng cao su	Tấn	380	421	111	95,03
Tổng giá trị đầu tư	Triệu đồng	702.000	141,699	20,18	-

Chỉ tiêu về doanh số và lợi nhuận không đạt kế hoạch đặt ra do môi trường kinh doanh trong năm 2012 gặp nhiều khó khăn và bất lợi. Thị trường BĐS đóng băng ảnh hưởng lớn đến kế hoạch chào bán sản phẩm dự án của Công ty. Với nỗ lực hết mình của Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ - nhân viên của Công ty nên kết quả kinh doanh 2012 vẫn mang lại lợi nhuận. Doanh thu thuần trong năm 2012 đạt 33,396 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt 1,278 tỷ đồng. Công ty đã nộp cho Ngân sách địa phương số tiền là 14,721 tỷ đồng.

■ Tình hình tài chính

1. Tình hình tài sản

Tổng tài sản của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 đạt 1.785,131 tỷ đồng, tăng 2,79% do với đầu năm. Các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của Công ty bao gồm:

TT	Chỉ tiêu (triệu đồng)	2011	2012
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	57.605	6.711
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	664.329	37.193
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	42.837	78.913
4	Hàng tồn kho	21.851	27.156
5	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ^(*)	803.801	945.743
6	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn ^(**)	35.000	541.193
Tổng cộng Tài sản		1.736.686	1.785.131

(*) Tính đến 31/12/2012, chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân là 944,672 tỷ đồng; Khu dự án Lilama là 773 triệu đồng; Nhà kho văn phòng Công ty là 299 triệu đồng.

(**) Cho Tổng công ty Tín Nghĩa vay dài hạn (trên 12 tháng) 506,193 tỷ đồng.

2. Tình hình Nguồn vốn

Nợ phải trả của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 là 1.111,759 tỷ đồng, tăng 4,91% so với đầu năm. Trong đó, nợ ngắn hạn của Công ty là 111,759 tỷ đồng, tăng 87,5% so với đầu năm. Nợ ngắn hạn tăng mạnh chủ yếu do khoản chi phí phải trả ngắn hạn của Công ty tăng lên tới trên 65 tỷ đồng so với năm 2011 trong đó đáng kể là khoản trích trước 100,317 tỷ đồng chi phí lãi vay của khoản trái phiếu trị giá 1.000 tỷ đồng Công ty đã phát hành từ năm 2009 và dự kiến đáo hạn vào cuối năm 2014.

Mặc dù nợ ngắn hạn tăng nhanh, tuy nhiên, tỷ trọng nợ ngắn hạn vẫn chỉ chiếm 10% nợ phải trả và chiếm 6% tổng nguồn vốn của Công ty. Hiện tại, khoản nợ đáng kể nhất của Công ty chính là khoản trái phiếu trị giá 1.000 tỷ đồng Công ty đã phát hành cuối năm 2009 và dự kiến đáo hạn vào cuối năm 2014. Mặc dù thị trường BĐS năm 2012 gặp nhiều khó khăn khiến tiến độ triển khai cũng như kế hoạch bán hàng của Công ty bị chậm hơn so với kế hoạch, tuy nhiên với sự kỳ vọng về sự ấm lên của thị trường trong thời gian tới cộng thêm vị trí thuận lợi của dự án thì Công ty kỳ vọng dự án sẽ sớm mang lại dòng tiền hiệu quả để kịp thời thanh toán khoản trái phiếu trên.

TT	Chỉ tiêu (triệu đồng)	2011	2012
1	Chi phí phải trả	35.595	100.687
2	Vay và nợ dài hạn(*)	1.000.000	1.000.000
3	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000	660.000
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.402	15.362
Tổng cộng Nguồn vốn		1.736.686	1.785.131

(*) 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.

■ Kế hoạch đầu tư, kinh doanh năm 2013

1. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư trong năm 2013

Công tác đầu tư xây dựng và nhu cầu vốn: **177.246** triệu đồng, bao gồm:

TT	Diễn giải	Số tiền (triệu đồng)
1.1	Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân	69.296
	Đầu tư hoàn thiện hạ tầng khu phía Bắc 25B (Chủ yếu tập trung hoàn thiện vỉa hè, trồng cây cảnh quan, hệ thống thoát nước thải, cấp nước...)	36.269
	Bồi thường 6ha vị trí 1 trong số 126ha còn lại	33.000
1.2	Dự án tái định cư 21ha	21.928
	Chi phí bồi thường và thi công hạ tầng	21.928
1.3	Dự án cấp 2 trong Khu KĐTM Đông Sài Gòn	75.006
	Tư vấn quy hoạch 1/500, thiết kế, thẩm tra, giám sát	8.143
	Các hạng mục hạ tầng khu 1D (22,1ha)	51.294
	Các hạng mục hạ tầng khu 1F (16,9ha)	15.569
1.4	Dự án di dời CTCP LILAMA 45.1	5.280
	Thi công xây dựng hạ tầng hoàn trả cho Lilama 45.1	5.280
	Các chi phí phục vụ cho đầu tư và kinh doanh	5.736
TỔNG CỘNG		177.246

Diễn giải chi phí đầu tư:

❖ Đầu tư hoàn thiện hạ tầng khu phía bắc 25B

- Xây dựng đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh hiện tại và phù hợp với chiến lược phát triển công ty.
- Chủ yếu tập trung hoàn thiện vỉa hè, trồng cây cảnh quan, hệ thống thoát nước thải, cấp nước ...;
- Bồi thường 6 ha vị trí 1 trong số 126 ha;
- Hoàn tất thủ tục bồi thường và chi trả bồi thường cho các khu 156 ha, 90 ha, 20 ha tái định cư. Công tác bồi thường ưu tiên trong năm 2013, tránh trường hợp Nhà nước triển khai thi công đường 25C thì sẽ ảnh hưởng rất khó khăn cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng.

❖ Dự án tái định cư 21ha

- Hoàn thành công tác quy hoạch 1/500 và thiết kế BVTC hạ tầng;

❖ Dự án cấp 2 trong Khu KĐTM Đông Sài Gòn

- Triển khai thi công hạ tầng khu 1F, 1D và tập trung lập quy hoạch 1/500 và thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng các khu mới gồm 03 phân khu: 1A, 1B và 1E.

❖ Dự án di dời CTy CP LILAMA 45-1

- Hoàn thành các thủ tục liên quan đến xây dựng: Quy hoạch 1/500; Thiết kế hạ tầng...;
- Kiến nghị sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành thực hiện hoàn tất công tác bồi thường theo quy định.

❖ Các chi phí phục vụ cho đầu tư và kinh doanh

- Chi cho công tác quảng cáo, tiếp thị, môi giới, duy tu sửa chữa.

2. Dự kiến phương án kinh doanh năm 2013

Trong năm 2013, Công ty sẽ đầu tư xây dựng hạ tầng các khu quy hoạch để triển khai kế hoạch kinh doanh. Cụ thể:

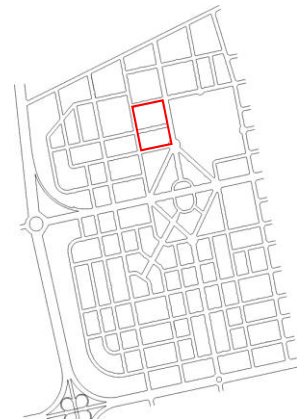
❖ Phân khu 1D (khu 20ha) bán 68/68 nền biệt thự và 29/58 nền nhà liên kế



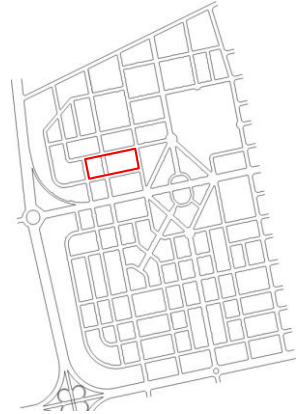
Khu 1D (20ha)

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.



❖ Phân khu 1F bán 239/336 nền nhà liên kế



Khu dân cư 1F (13,4 ha)

- Việc chào bán được thực hiện khi được chủ trương chấp thuận của cơ quan thẩm quyền, dự kiến thu tiền từ khách hàng năm 2013: Thu 70% tiền đất bán nền và năm 2014 thu 30% sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền SDD;
- Đối với vườn cao su còn lại vẫn tiếp tục tổ chức tận thu, khai thác mủ cao su, dự kiến năm 2013 khai thác khoảng 350 tấn mủ RSS3.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2013

Nếu tính giá bán đất nền biệt thự là: 3,9 triệu đồng/m², giá đất nền nhà phố là: 4,23 triệu đồng/m² (đã bao gồm thuế VAT 10%), thì kết quả kinh doanh như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (triệu đồng)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.866
	- Bán nền (khoảng 47.075m ²)	121.866
	- Doanh thu từ cao su	24.000
	+ Khai thác mủ cao su (350 tấn x 60tr/tấn)	21.000
	+ Bán cây cao su (30ha x 400 cây/ha x 250.000đ/cây)	3.000
2	Giá vốn	132.557
	- Bán nền	118.807
	- Giá vốn từ cao su	13.750
	+ Khai thác mủ cao su	12.250
	+ Bán cây cao su	1.500

3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.309
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.500
5	Lợi nhuận trước thuế	4.809

Bán nền:

121,866 tỷ đồng

Cao su:

24 tỷ đồng

**Doanh thu
bán hàng
và cung cấp
dịch vụ đạt:
145,866
tỷ đồng**

**Lợi nhuận
trước thuế
đạt: 4,809
tỷ đồng**

4. Cân đối dòng tiền 2013

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (triệu đồng)
1	Dòng tiền vào	145.866
	- Bán nền nhà (khoảng 47.075m ²)	121.866
	- Doanh thu từ cao su	24.000
	+ Khai thác mỏ cao su (350 tấn x 60tr/tấn)	21.000
	+ Bán cây cao su (30ha x 400 cây/ha x 250.000đ/cây)	3.000
2	Dòng tiền ra	360.838
	- Đầu tư xây dựng	186.388
	- Dòng tiền chi cho cao su	17.750
	+ Khai thác mỏ cao su	12.250
	+ Mua cây cao su	5.000
	- Chi hoạt động bộ máy (không tính khấu hao 1,8 tỷ)	6.700
	- Trả lãi trái phiếu phải trả 2013	150.000
3	Tiền trái phiếu còn chưa sử dụng đầu năm 2013	486.362
4	Dòng tiền thuần còn lại (sẽ ưu tiên dùng cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng)	271.390

5. Kế hoạch truyền thông tiếp thị

- Xác định từng đối tượng khách hàng để có kế hoạch truyền thông, tiếp cận phù hợp, gồm:
 - ✓ Các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư thứ cấp về kinh doanh BĐS, nhà văn phòng, y tế, giáo dục, dịch vụ...
 - ✓ Người dân có nhu cầu an cư, lạc nghiệp.
 - ✓ Các khách hàng là người nước ngoài, Việt kiều...
- Liên kết với các báo có uy tín về viết các bài PR, phỏng vấn.
- Liên kết với các đài truyền hình làm phim phóng sự: Các khách hàng tiềm năng, các nhà tư vấn thiết kế, quy hoạch, các sàn BĐS, lãnh đạo Ủy ban Tỉnh... sẽ tham gia phỏng vấn, đánh giá về tiềm năng và hiện thực của dự án Đông Sài Gòn.
- Tổ chức các sự kiện để quảng bá sản phẩm thông qua hội chợ triển lãm, họp mặt các nhà báo, khách hàng...
- Tiếp tục chương trình làm việc với các sứ quán, lãnh sự quán, các tổ chức tài chính, các chuyên gia quốc tế để xúc tiến, mời gọi hợp tác đầu tư.
-

6. 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.
- Về tiền lương: Dự kiến nhu cầu tiền lương và các khoản phải trả theo lương trong năm 2013 như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KH Năm 2013
1	Tiền lương:	15.840
	Lương quản lý văn phòng	5.400
	Lương công nhân cây xanh	360
	Lương Cán bộ và Công nhân cao su	10.080
2	BHXH, BHYT, BHTN, KP công đoàn:	1.400
	Tổng cộng	17.240

Đvt: triệu đồng

- Thu nhập bình quân đầu người năm 2013 dự kiến 6,7 triệu đồng/người /tháng.







ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



■ Đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2012

Đã hơn 5 năm kể từ sau cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008, các nền kinh tế lớn trên thế giới vẫn tiếp tục bất ổn, tăng trưởng chậm, tiềm ẩn nhiều nguy cơ, và chưa có dấu hiệu khởi sắc tích cực. Trong nước, năm 2012 có rất nhiều khó khăn và thách thức, tăng trưởng kinh tế suy giảm, hàng tồn kho tăng cao, nợ xấu tăng mạnh, hàng chục ngàn doanh nghiệp phá sản, ngừng hoạt động. Các chính sách tài khóa và thắt chặt tiền tệ của Chính phủ tập trung vào mục tiêu thực hiện chống lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô... nên thị trường bất động sản tiếp tục gặp nhiều khó khăn hơn, lãi suất vẫn còn khá cao, các doanh nghiệp nhất là doanh nghiệp bất động sản cũng như nhà đầu tư, người tiêu dùng khó tiếp cận được nguồn vốn... Do đó, trong năm qua, các dự án bất động sản hầu như là phải ngừng lại vì triển khai xong cơ bản nhưng không có người mua, hoặc thiếu vốn để tiếp tục triển khai.

Nhiều quy định của pháp luật mang tính chất can thiệp hành chính vào những quan hệ mang tính thị trường như không cho phép phân lô, bán nền, không được huy động vốn khi chưa xây xong móng; Hình thức thu tiền sử dụng đất một lần tạo gánh nặng về vốn cho chủ đầu tư, thực hiện Nghị định 69/2009/NĐ-CP dẫn đến khó khăn trong công tác đền bù, tiền sử dụng đất được nâng lên rất cao, doanh nghiệp đền bù cho người dân theo giá thị trường, nhưng khi khấu trừ theo giá quy định của Nhà nước, phần chênh lệch được tính vào chi phí đầu tư.

Phát triển thị trường bất động sản gắn liền với phát triển hạ tầng giao thông liên vùng, khu vực..., và chính sách thắt chặt tiền tệ cũng đã ảnh hưởng lớn đối với các dự án hạ tầng ở huyện Nhơn Trạch, và các dự án hạ tầng đi qua tỉnh Đồng Nai. Cụ thể là các tuyến đường 25B (rộng 80m), 25C (rộng 120m) là tuyến đường đi qua dự án Đông Sài Gòn phải dẫn tiền độ đầu tư. Các tuyến đường cao tốc, tuyến đường liên vùng như đường cao tốc TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây; đường cao tốc Bến Lức – Long Thành, cầu đường Quận 9 – Nhơn Trạch, sân bay quốc tế Long Thành có tiến độ triển khai chậm hơn so với dự kiến.

Do tình hình thực tế khó khăn khách quan năm 2012, Công ty không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHĐCĐ. Năm 2012 không phải là thời điểm để đưa sản phẩm ra kinh doanh, trong khi đó dự án đô thị Đông Sài Gòn là một dự án lớn và lâu dài, nếu đưa sản phẩm ra thị trường không đúng thời điểm thì sẽ ảnh hưởng đến thương hiệu và uy tín của dự án.

Năm 2012 Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã đoàn kết, nỗ lực không ngừng, thực hành tiết kiệm, tích cực tìm các biện pháp thực hiện đạt một số chỉ tiêu nhiệm vụ do Đại hội cổ đông đề ra trong năm.

Nhưng cũng còn một số chỉ tiêu chính từ kinh doanh bất động sản chưa thực hiện được hoặc mức độ thực hiện còn rất thấp, như doanh thu, lợi nhuận do nguyên nhân khách quan là tình hình kinh tế chung cả nước còn khó khăn, chính sách thắt chặt tiền tệ, thị trường bất động sản trì trệ và kinh tế thế giới suy thoái...

■ Kết quả giám sát đối với Giám đốc điều hành và Cán bộ quản lý

- ❖ Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý là những người có năng lực, đoàn kết, nhất trí cao, luôn tuân thủ, thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Ban giám đốc đã tổ chức chỉ đạo, điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng đầu tư phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- ❖ Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông với mức độ cẩn trọng cao.
- ❖ Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý Công ty đã tuân thủ theo Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và chấp hành nghiêm pháp luật Nhà nước.

■ Định hướng phát triển trong năm 2013

1. Chỉ tiêu tài chính trong năm 2013

Trong năm 2013, kể cả năm 2014 dự kiến nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, một số dự án đầu tư hạ tầng liên vùng, liên khu vực chưa triển khai xong, các cơ sở hạ tầng xã hội còn thiếu nên sẽ góp phần ảnh hưởng trực tiếp đến công tác đầu tư và triển khai kinh doanh có hiệu quả của dự án. Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông định hướng kế hoạch năm 2013 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (triệu đồng)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.866
	- Bán nền (khoảng 47.075m ²)	121.866
	- Doanh thu từ cao su	24.000
	+ Khai thác mỏ cao su (350 tấn x 60tr/tấn)	21.000
	+ Bán cây cao su (30ha x 400 cây/ha x 250.000đ/cây)	3.000
2	Giá vốn	132.557
	- Bán nền	118.807
	- Giá vốn từ cao su	13.750
	+ Khai thác mỏ cao su	12.250
	+ Bán cây cao su	1.500
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.309

4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.500
5	Lợi nhuận trước thuế	4.809

2. Công tác đầu tư xây dựng

- Đầu tư hạ tầng khu phía bắc 25B: Chủ yếu tập trung hoàn thiện vỉa hè, trồng cây cảnh quan trên các tuyến đường đã thi công nghiệm thu trong năm 2012, đầu tư một phần hệ thống thoát nước thải, cấp nước, kênh nước, ao hồ... phù hợp với tiến độ triển khai kinh doanh.
- Hoàn thành công tác quy hoạch 1/500, thiết kế BVTC hạ tầng.
- Cơ bản hoàn tất thi công hạ tầng khu 1F, 1D đảm bảo đủ điều kiện theo quy định để kinh doanh đất nền, nhà ở.
- Tiếp tục lập quy hoạch 1/500 và thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng các khu mới gồm 03 phân khu: 1A (41,8ha), 1B (62,2ha) và 1E (51,9ha) để đủ điều kiện tiếp tục kinh doanh trong cuối năm 2013 và năm 2014.
- Hoàn tất, bàn giao mặt bằng cho Công ty CP Lilama 45.1

3. Công tác bồi thường

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được ưu tiên, tập trung chỉ đạo để thực hiện sớm nhất, vì khi Luật đất đai mới được thông qua thì công tác bồi thường đối với các dự án có yếu tố kinh tế dự kiến sẽ đương đầu với nhiều khó khăn hơn, và cần một khoảng thời gian dài để chờ Nghị định, Thông tư, hướng dẫn của UBND tỉnh mới có thể triển khai được.

4. Các giải pháp thực hiện

❖ Công tác kinh doanh

- Trước mắt chọn đơn vị, sàn bất động sản có hệ thống phân phối tốt, có uy tín, năng lực để phân phối sản phẩm.
- Phối hợp với sàn bất động sản để tổ chức truyền thông, PR, quảng bá dự án có hiệu quả.
- Tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có kinh nghiệm để củng cố bộ máy bộ phận kinh doanh, tiếp thị dự án để tiếp cận và tổ chức triển khai tiếp thị, kinh doanh sản phẩm.

- Tiếp tục công tác xúc tiến đầu tư nước ngoài để tìm kiếm, mời gọi các đối tác tham gia đầu tư dự án thành phần.
- Nghiên cứu áp dụng, thực hiện các giải pháp tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ thị trường bất động sản của Chính phủ.

❖ Công tác quản lý

- Tiếp tục củng cố mối quan hệ chặt chẽ với các cơ quan quản lý Nhà nước để được sự hỗ trợ tích cực của các cơ quan này.
- Không ngừng nâng cao trình độ kiểm soát chất lượng thi công, tuân thủ tuyệt đối các quy định về quản lý chất lượng xây dựng, để đảm bảo chất lượng thi công được tốt nhất.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát chi phí để đảm bảo tiết kiệm chi phí nhất.

❖ Về đào tạo nguồn nhân lực

- Đào tạo đội ngũ cán bộ kế thừa, nâng cao trình độ nghiệp vụ và kỹ năng quản lý của cán bộ công nhân viên.
- Tiếp tục triển khai thực hiện hệ thống quản lý chất lượng ISO, kịp thời điều chỉnh, bổ sung các hạn chế và thiếu sót trong quá trình vận hành theo hệ thống ISO đã ban hành.
- Triển khai xây dựng và áp dụng hệ thống chỉ số hiệu suất thực hiện công việc KPI (Key Performance Indicator).

Trên đây là báo cáo của HĐQT tình hình hoạt động năm 2012 và định hướng kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, trình Đại hội đồng Cổ đông.





QUẢN TRỊ CÔNG TY

■ Hội đồng Quản trị

1. Danh sách Hội đồng quản trị

TT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	51,76%
2	Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	Thành Viên HĐQT	0,049%
3	Ông Nguyễn Văn Soái	Thành Viên HĐQT	0%
4	Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành Viên HĐQT	0,015%
5	Ông Trần Minh Quý	Thành Viên HĐQT	0,18%

2. Các tiểu ban HĐQT (không có)

3. Hoạt động của HĐQT

❖ Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	4	100%
2	Ông Nguyễn Văn Soái	TV HĐQT	4	100%
3	Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	TV HĐQT	4	100%
4	Ông Đỗ Tấn Điềm	TV HĐQT	4	100%
5	Ông Trần Minh Quý	TV HĐQT	4	100%

❖ Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị giám sát thực hiện các nghị quyết của cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2012 về các vấn đề sau:

- Tình hình triển khai công tác đền bù giải tỏa các phần đất còn lại trong dự án;
- Triển khai các hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án tái định cư 20 ha; dự án khi Lilama; việc đấu nối hạ tầng với hạ tầng chung của huyện Nhơn Trạch;
- Tình hình và tiến độ triển khai thi công hạ tầng khu phía Bắc dự án, triển khai khu nhà ở 20ha và các khu cảnh quan;
- Tiếp tục tận thu khai thác mỏ cao su trên diện tích còn lại, đây là nguồn thu nhập chính bù đắp chi phí hoạt động trong thời gian đầu triển khai dự án;

- Các công việc khác như: tăng cường công tác an ninh trật tự và công tác PCCC trên toàn dự án và khu vực nhà văn phòng, nhà xưởng;
- Hoàn chỉnh các hồ sơ thủ tục đánh giá quy trình cấp chứng nhận ISO 1998 và tổ chức vận hành theo quy trình ISO đã ban hành;
- Thường xuyên tổ chức đào tạo, bồi dưỡng trình độ chuyên môn cho các bộ quản lý và chuyên môn khác để đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty.

❖ **Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị không điều hành**
(không có)

❖ **Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị** (không có)

■ Ban Kiểm soát

1. Danh sách Ban kiểm soát

TT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phiếu có quyền biểu quyết
1	Trần Nghĩa Sỹ	Trưởng Ban kiểm soát	0%
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành Viên BKS	0,003%
3	Tô Thị Hồng Trang	Thành Viên BKS	0,099%

2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Theo BC của Ban Điều hành và qua kiểm soát ghi nhận trong năm Công ty đã hoàn tất các hoạt động như sau:

❖ **Thủ tục đầu tư dự án**

a. Công tác bồi thường giải tỏa mặt bằng:

- Đối với dự án 722,9ha: Diện tích phải bồi thường trong dự án khoảng 156 ha, tổng số hộ dân phải bồi thường giải tỏa khoảng 307 hộ, đến nay vẫn còn 07 bộ hồ sơ còn vướng mắc thuộc đất do dân bao chiếm
- Dự án khu mở rộng KDC Phú Thạnh - Long Tân 90ha: Đã hoàn thành công tác kiểm kê hiện trạng. Hồ sơ đang chuyển cơ quan chức năng thực hiện bước tiếp theo.
- Dự án Khu tái định cư tại xã Long Tân 20 ha: Hoàn thành kiểm kê hiện trạng, xác nhận nội dung kiểm kê, kê khai; Hội đồng bồi thường đang lập phương án trình thẩm định theo quy trình.

b. Các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:

- Tháo gỡ khó khăn từ các thủ tục pháp lý: Trong quá trình thực hiện dự án, nhiều khó khăn vướng mắc phát sinh đã được Chính phủ, các Bộ ngành, UBND tỉnh Đồng Nai tích cực hỗ trợ để tháo gỡ nhưng khó khăn. Sau nhiều lần làm việc và kiến nghị để tạo nguồn vốn tiếp tục đầu tư và lợi nhuận cho cổ đông, đến nay dự án được Chính phủ cho phép phân lô bán nền theo một tỷ lệ nhất định, là dự án đầu tiên được kinh doanh nền kể từ sau Nghị định 181/NĐ-CP/2004 có hiệu lực đến nay.
- Đấu nối hạ tầng:
 - ✓ Thoát nước mưa: UBND huyện Nhơn Trạch đã có văn bản chấp thuận cho đấu nối thoát nước mưa vào đường 25C;
 - ✓ Cấp nước: Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai đã chấp thuận thỏa thuận hồ sơ thiết kế; chuẩn bị thi công đường nước cấp đến ranh dự án.
 - ✓ Thoát nước thải: Sở Xây dựng đang chủ trì, phối hợp các nhà đầu tư góp vốn xây dựng hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý tập trung cho toàn đô thị Nhơn Trạch;
 - ✓ Cấp điện: Điện lực Đồng Nai có văn bản góp ý kiến về hồ sơ thiết kế cấp điện, qua đó đề nghị quy hoạch bổ sung trạm điện 110KVA để cấp điện cho dự án, và đã được Bộ Công thương phê duyệt quy hoạch bổ sung trạm 110KVA.
- Quy hoạch:
 - ✓ Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu mở rộng 90 ha, khu tái định cư 20 ha, phân khu 1D (20ha), phân khu 1F(13,4ha).
 - ✓ Hoán đổi vị trí dự án cho Công ty CP 45-1: Đã có quyết định thu hồi đất cá nhân, lập thủ tục xin giao đất.

❖ **Xây dựng cơ bản**

- a. Các tuyến đường N2, N7, N9, N4, N8, D6, D7, D5a, 7a, 7E đã nghiệm thu bàn giao hoàn thành, trong đó các tuyến đường D5a, số 7a, N7 & 7E đã thảm 7cm bê tông nhựa C25, tuyến đường N9, N4 thảm 4cm bê tông nhựa C20.
- b. Cơ bản hoàn thành hạ tầng phân khu 1D (20ha), chờ thảm nhựa và lót vỉa hè.
- c. Hệ thống kênh hồ: đã thực hiện phần đào đất hồ H1, H4.
- d. Trồng cây xanh các tuyến đường khoảng 1.200 cây các loại (gồm: me tây, phượng tây, lim xẹt, phượng đỏ, sao, dâu, cọ dừa ...), phân khu 1D, Kênh K4-6a; công viên trung tâm 7E; khu đồi cảnh quan hồ H1.
- e. Trồng cây giống mở rộng vườn ươm, trong năm trồng được khoảng 5.500 cây các loại, tổng số cây trồng khoảng 40.000 cây giống các loại, trên diện tích vườn ươm gần 30ha.
- f. Xây dựng nhà mẫu biệt thự.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

❖ Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát

Vị trí	Hàng tháng	Hàng năm
HĐQT	44	528
Ban kiểm soát	5	60

Đvt: triệu đồng

❖ Cổ đông nội bộ

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Tổng Công ty Tín Nghĩa	CT HĐQT	4704000007	13/11/04	34.000.000	51,76%
2	Nguyễn Văn Soái	TV HĐQT	270014097	24/9/99		0%
3	Đỗ Tấn Điềm	TV HĐQT	270942355	26/5/06	10.000	0,015%
4	Trần Minh Quý	TV HĐQT	270705469	10/01/07	118.000	0,180%
5	Nguyễn Thị Bạch Hương	TV HĐQT	271306524	20/04/94	32.000	0,049%
6	Nguyễn Hiếu Lộc	Tổng GD	361231381	13/04/01		0%
7	Trần Nghĩa Sĩ	Trưởng BKS				0%
8	Dương Thị Minh Hồng	TV BKS	270780089	27/8/03	20.000	0,030%
9	Tô Thị Hồng Trang	TV BKS	271434677	13/01/97	65.000	0,099%
10	Khương Nguyễn Đức Huy	KT trưởng	270816113	22/11/08	54.150	0,082%

❖ Cổ đông có liên quan

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Mai Thị Huỳnh Hoa		270539156	26/5/06	20.000	0,030%
2	Quách Huỳnh Long		271860199	10/12/03	447.150	0,681%

3	Trần Thị Mỹ Linh	270379414	15/07/00	592.600	0,902%
4	Quách Tiến Thịnh	020721779	17/10/02	110.100	0,168%
5	Quách Trường Nguyên	272119044	29/12/06	253.200	0,385%
6	Vương Thị Bích Quyên	270737675	25/09/08	126.000	0,192%
7	Trần Ngọc Đức	271936488	31/12/04	100.000	0,152%
8	Trần Khôi Nguyên	271789848	03/12/03	9.000	0,014%
9	Cty Cao su công nghiệp	111214	16/09/96	2.500.000	3,806%
10	Nguyễn Thị Bằng Phương	360011551	30/07/04	163.600	0,249%

❖ **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan**

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Thị Mỹ Linh	Vợ CT HĐQT	582.600	0,887%	592.600	0,902%	Mua lại
2	Nguyễn Thị Bằng Phương	Chị Tổng giám đốc	13.600	0,021%	163.600	0,249%	Mua lại

❖ **Các giao dịch khác (không có)**

The background is a dynamic composition of green geometric shapes. It features several 3D rectangular bars of varying heights and widths, some of which are tilted. Interwoven with these bars are thin, light-green lines that create a sense of depth and movement. In the upper left corner, there is a dark green line with a circular node, resembling a stylized arrow or a part of a network diagram. The overall color palette is various shades of green, from light and airy to deep and saturated.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012



**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: CỘ ĐỒNG, 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.



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đvt: VNĐ

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN					
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
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
	<i>Nguyên giá</i>	222		<i>17.346.703.453</i>	<i>14.941.098.667</i>
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(4.885.691.650)</i>	<i>(2.866.692.902)</i>
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	347.229	7.386.613
	<i>Nguyên giá</i>	228		<i>27.274.000</i>	<i>27.274.000</i>
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(26.926.771)</i>	<i>(19.887.387)</i>
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		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	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

NGUỒN VỐN

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
2. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
3. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
4. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		100,90	101,00
5. 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

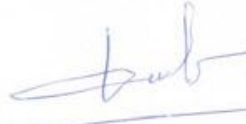
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đvt: VNĐ

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	18	36.416.146	3.114.439.398
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	16	22.604.546	-
				22.604.546
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.218.653.001	12.857.112.013
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	19	195


Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu


Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013

Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đvt: VNĐ

	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	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

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 thuê 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


Nguyễn Thúy Hoa
Người lập biểu


Khương Nguyễn Đức Huy
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2013




Nguyễn Hiếu Lộc
Tổng Giám đốc

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.

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.

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.

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

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 qui 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 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 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 qui 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 qui 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 hóa, 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 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.

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.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

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
<i>Mua sắm trong năm</i>	<i>214.363.636</i>	<i>13.513.567</i>	<i>2.116.949.091</i>	<i>16.559.273</i>	<i>2.361.385.567</i>
<i>Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm</i>	<i>48.848.038</i>	<i>17.536.636</i>	-	-	<i>66.384.674</i>
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

Trong đó

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

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	12.500.000	27.274.000
Tăng trong năm	-	-	-

	Trang Web công ty	Phần mềm kế toán	Cộng
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
Chi phí dự án khu dân cư	802.971.538.278	251.471.077.041	-	(109.770.847.040)	944.671.768.279
Khu dự án Lilama	537.799.756	235.222.908	-	-	773.022.664
Nhà kho Văn phòng công ty	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.

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
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, 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

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		

	Năm nay	Năm trước
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

21. 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	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

	Năm nay	Năm trước
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:

	Số lượng	Giá trị
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

	Năm nay	Năm trước
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:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	-	4.977.690.000
Số cuối năm	-	4.977.690.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	33.395.550.485	41.650.800.841
- <i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	<i>32.890.350.485</i>	<i>36.232.865.145</i>
- <i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>505.200.000</i>	<i>5.412.270.000</i>
- <i>Doanh thu khác</i>	-	<i>5.665.696</i>
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>	<i>32.890.350.485</i>	<i>35.916.137.872</i>
- <i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	<i>505.200.000</i>	<i>5.412.270.000</i>
- <i>Doanh thu thuần khác</i>	-	<i>5.665.696</i>

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
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

(*) 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	65.699.764	66.000.000

	Năm nay	Năm trước
quân trong năm		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19	195

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:

Đơn vị tính: VND

	Phát sinh trong năm 2012	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.

- 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

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

	Năm nay	Năm trước
Phải trả phí dịch vụ	28.800.000	8.000.000
Lãi cho vay	107.300.571.672	98.036.250.003
Công ty TNHH một thành viên Cao su công nghiệp		
Mua cây cao su	8.310.000.000	-
Công ty TNHH một thành viên vật liệu xây dựng Tín Nghĩa		
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
Công ty TNHH một thành viên kinh doanh nông sản Tín Nghĩa		
Mua phân bón NPK	-	535.047.614
Mua cà phê	-	10.145.455
Công ty cổ phần xăng dầu Tín Nghĩa		
Mua xăng công tác	1.247.036.610	341.572.365
Mua xi măng, thép, vật tư thi công công trình	-	884.157.621
Công ty TNHH một thành viên quản lý dự án Tín Nghĩa		
Phí tư vấn giám sát xây dựng công trình	223.005.272	851.751.781
Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp Nhơn Trạch 3		
Thuê văn phòng	-	118.386.240
Phí xử lý nước thải	44.029.825	7.729.585
Công ty TNHH một thành viên DL & DV Tín Nghĩa		
Phí dịch vụ	880.877.000	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	

	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

	Năm nay	Năm trước
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.

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	Các điều chỉnh	Số liệu sau 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.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
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 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	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000

	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		
chính sẵn sàng để bán						
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 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

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Đồng Nai, ngày 16 tháng 04 năm 2013

Người đại diện pháp luật
(Ký tên và đóng dấu)

CHỦ TỊCH HĐQT

Quách Văn Đức

