



2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

2 THƯ NGỎ TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

3 GIỚI THIỆU CÔNG TY

Thông tin khái quát 4

Quá trình hình thành và phát triển 5

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 7

Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 9

Định hướng phát triển 12

Các rủi ro 14

16 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình sản xuất kinh doanh 17

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 18

Tình hình tài chính 20

22 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 23

Tình hình tài chính 25

Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý 27

Kế hoạch phát triển trong tương lai 28

32 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá về các hoạt động của Công ty 33

Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng giám đốc 34

Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị 35

36 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Hội đồng quản trị 37

Ban Tổng giám đốc 39

Ban Kiểm Soát 40

Những thay đổi trong HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm Soát 41

Tình hình lao động 41

42 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ đông 43

Hoạt động của HĐQT 44

Hoạt động Ban Kiểm Soát 46

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát 47

48 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán 49

Báo cáo tài chính 50

THƯ NGỎ TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kính thưa Quý cổ đông, Đối tác, Quý khách hàng
cùng Toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Năm 2013, nền kinh tế thế giới cũng như trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn. Mặc dù kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu phục hồi, song sự phục hồi vẫn còn chậm và chưa đáng kể. Chính phủ đã có những nỗ lực triển khai và thực hiện các chính sách kinh tế vĩ mô nhằm kiềm chế lạm phát. Đặc biệt, nhằm phá băng thị trường bất động sản, Chính phủ đã triển khai gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, tiến độ triển khai còn chậm, tính đến tháng 02/2014, chỉ mới giải ngân được 4%. Vì vậy mà các doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa thể vượt qua khủng hoảng, số lượng doanh nghiệp thua lỗ, phá sản vẫn ở mức cao, kể cả rất nhiều doanh nghiệp lớn cũng không tránh khỏi những khó khăn đó.

Trong năm tài chính 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã rất nỗ lực trong mọi hoạt động, tăng cường các công tác quản trị tài chính, tiết kiệm chi phí đầu vào, giãn tiến độ thi công một số hạng mục chưa thật sự cần thiết, hạn chế hàng tồn kho ở mức thấp nhất có thể. Tuy vậy, năm qua thực sự là một khoảng thời gian khó khăn đối với các doanh nghiệp trong ngành, và Công ty cũng nằm trong số đó.

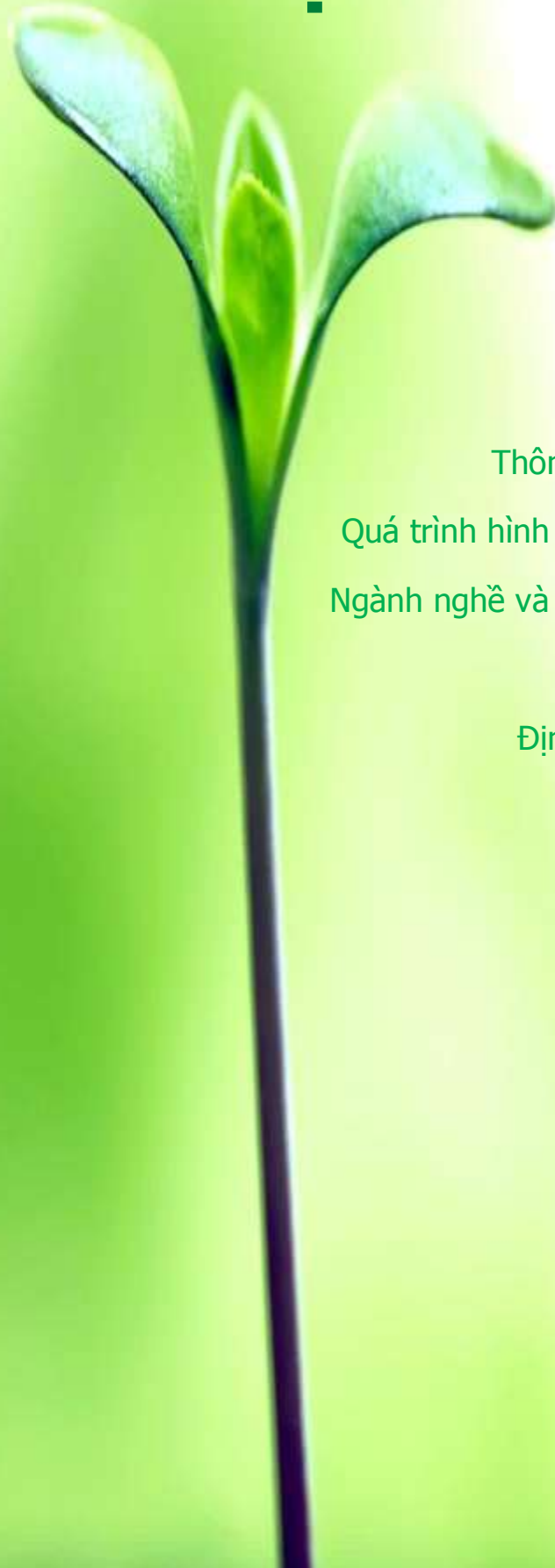
Năm 2014, nhiều chuyên gia nhận định lạc quan hơn về tình hình bất động sản cả nước. Ở góc độ vĩ mô, các chính sách kinh tế cũng như gói cứu trợ sẽ phát huy tác dụng, thị trường bất động sản bắt đầu có dấu hiệu phục hồi. Mặc dù vậy, các dự án mà Công ty đang đầu tư còn gặp nhiều khó khăn trong ngắn hạn, do thiếu các tiện ích xã hội và cơ sở hạ tầng, cũng như tình hình kinh tế cả nước vẫn còn tác động không nhỏ khu vực Nhơn Trạch. Vì vậy, Hội đồng quản trị đã xác định để phát triển một cách bền vững, việc tối quan trọng là phải xây dựng, tạo lập và phát triển một cộng đồng dân cư từ giai đoạn đầu; tập trung xây dựng các điểm nhấn dự án như cảnh quan môi trường sống tốt, hệ thống giao thông thuận tiện để làm chất xúc tác thu hút dân cư.

Với những nền tảng mà công ty đã gây dựng trong suốt những năm qua, cùng đội ngũ nhân sự nhiệt huyết đã gắn bó với công ty nhiều năm, đặc biệt là sự đồng hành của Quý cổ đông, đối tác, và khách hàng từ những ngày mới thành lập, Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ nỗ lực hết mình để đạt được những kết quả tốt đẹp trong thời gian tới.

Thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tôi xin gửi lời tri ân đến 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 đạt!

GIỚI THIỆU CÔNG TY



Thông tin doanh nghiệp

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Các rủi ro



THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH
Tên viết tắt:	NIC
Tên tiếng Anh:	NHON TRACH INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Logo:	
Giấy CNĐKDN số:	3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09 tháng 09 năm 2013 (thay đổi lần thứ 6)
Vốn điều lệ:	660,000,000,000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng)
Vốn đầu tư chủ sở hữu:	660,000,000,000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng)
Địa chỉ:	Đường số 07, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Số điện thoại:	(061) 3 560381
Số fax:	(061) 3 560380
Email:	dautunhontrach@vnn.vn
Website:	www.dongsaigon.vn

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000158 ngày 14 tháng 9 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp với vốn điều lệ ban đầu là 100,000,000,000 đồng (Một trăm tỷ đồng).

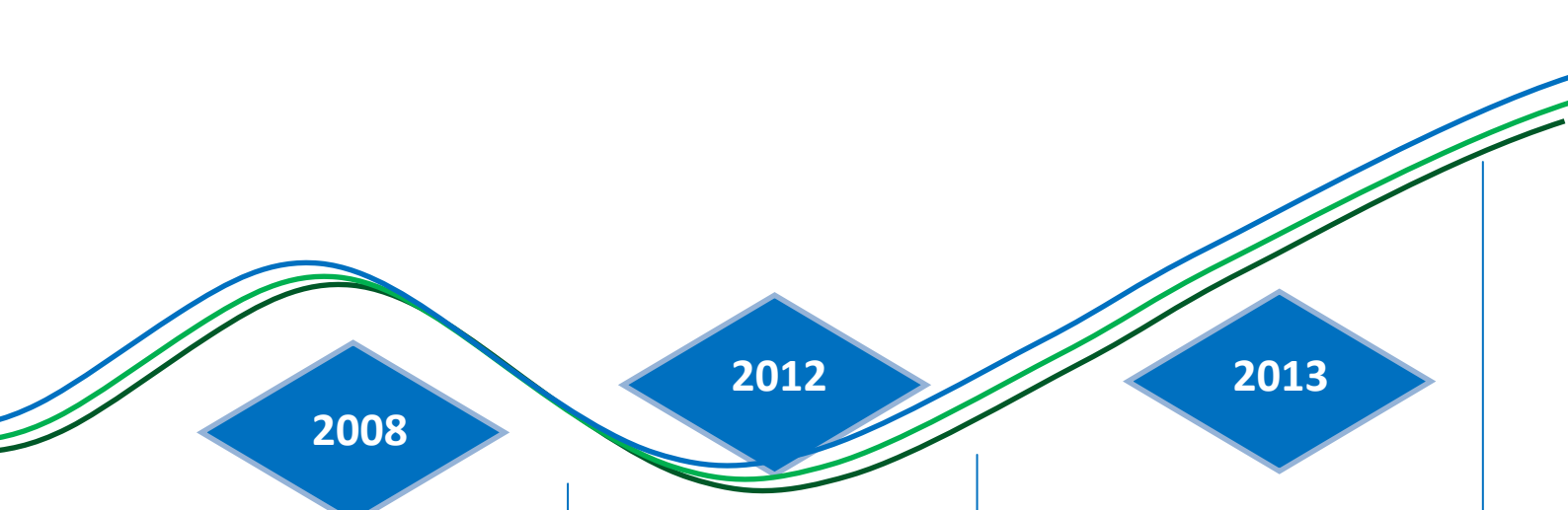
2005

Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ nhất về việc thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập vào ngày 5 tháng 12 năm 2005.

2007

Thay đổi lần thứ hai giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh vào 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. Vốn điều lệ đạt mức 400,000,000,000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng).

Thay đổi lần thứ ba ngày 24 tháng 12 năm 2007 giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập. Tăng vốn điều lệ lên 660,000,000,000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng).



2008

Công ty bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ tư ngày 20 tháng 6 năm 2008.

2012

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

2013

Ngày 12 tháng 9 năm 2013, Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi bổ sung (thay đổi lần thứ 6) về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh. Trong năm Công ty đã thành lập 01 Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời thành lập 01 sàn giao dịch bất động sản tại văn phòng Công ty ở Nhơn Trạch và 01 sàn giao dịch bất động sản tại Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

◆ Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh hiện nay bao gồm:

- 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, cống ly tâm, cọc bê tông các loại;
- Sản xuất, mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại;
- Khai thác, chế biến và kinh doanh mủ cao su hun khói;
- Và các ngành nghề khác theo Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 năm 2013.

◆ Địa bàn kinh doanh

Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc nhưng 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. Tiềm 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.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

♦ Mô hình quản trị

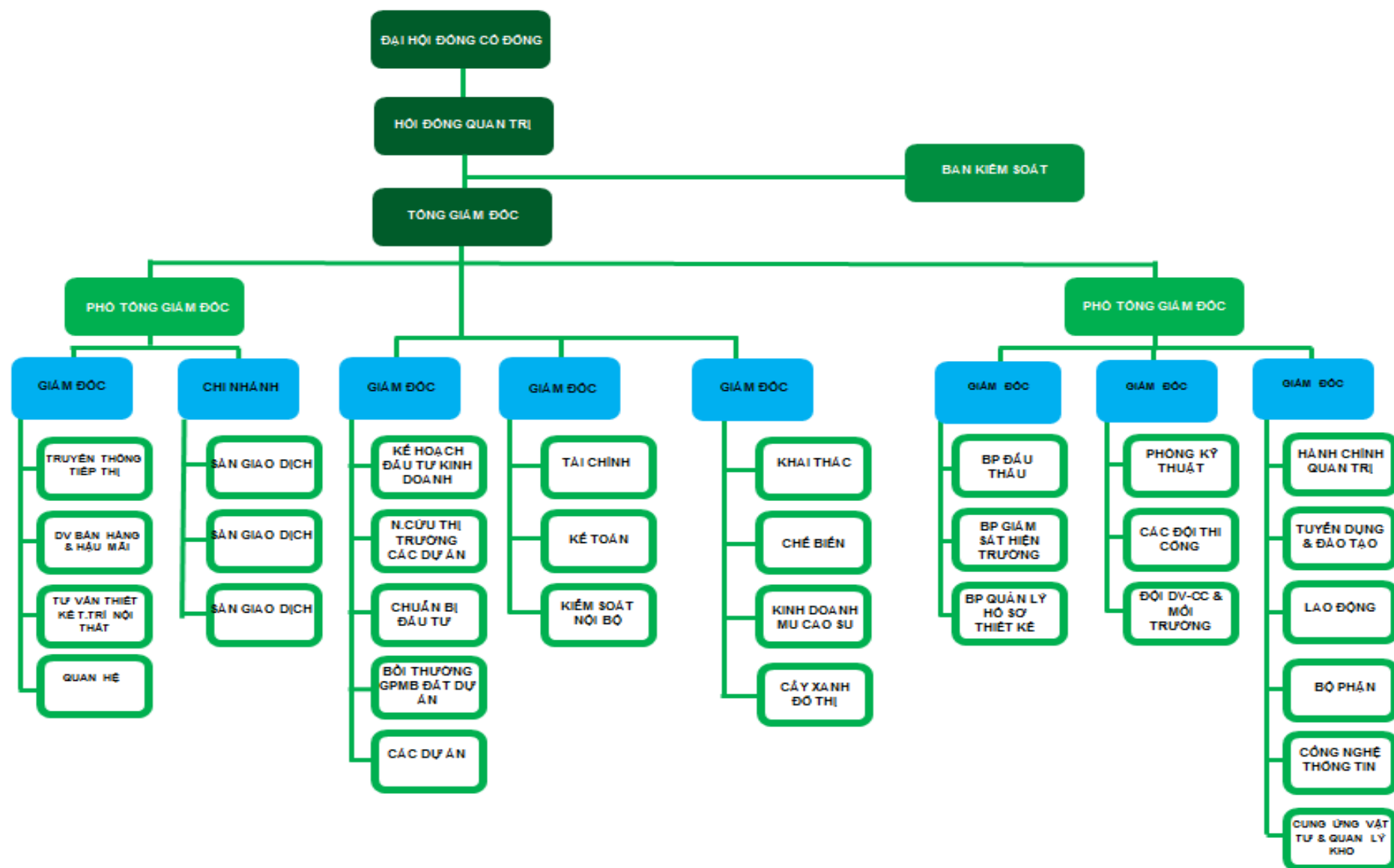
Hoạt động với hình thức Công ty cổ phần, mô hình quản trị hiện nay của công ty được tổ chức theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng giám đốc.

♦ Cơ cấu bộ máy quản lý

Cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau.





◆ Các công ty con, công ty liên kết

❖ Công ty con

Không có

❖ Công ty liên kết

Công ty Cổ phần 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%.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

◆ 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.

◆ Tâm nhìn và chiến lược phát triển trung và dài hạn

❖ Tâm nhìn dài hạn

Đứng vào hàng ngũ những công ty đi đầu trong hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực. Trong đó, nền tảng của sự thành công là phải tạo thế phát triển bền vững. Để làm được điều này, công ty chủ trương 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.

❖ Chiến lược phát triển

Đối với các dự án công ty đang thực hiện:

- 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.

Bên cạnh đó, NIC đã lên kế hoạch đầu tư dự án có quy mô lớn và thời gian kéo dài, tại khu vực cửa ngõ Nhơn Trạch – Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này dự đoán kéo dài 20 – 30 năm và sẽ đem lại lợi nhuận to lớn cho Công ty.

Một mục tiêu quan trọng mà Công ty đang tập trung hướng vào là vấn đề nhân sự. Nhân sự là giá trị nền tảng đối với doanh nghiệp. Vì vậy công ty chú trọng xây dựng một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, nhiệt tình, sáng tạo và tận tụy trong công việc. Để có thể thu hút và khuyến khích người tài, Công ty truyền xuyên có những chính sách đãi ngộ thỏa đáng về vật chất và tinh thần. Ngoài ra công ty thường xuyên thực hiện các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực nhằm nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn cho nhân viên.

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

Môi trường

Mục tiêu quan trọng để NIC phát triển bền vững là đảm bảo hiệu quả kinh tế song hành cùng bảo vệ môi trường. Đảm bảo việc phát triển sản xuất không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh. Bảo vệ và duy trì môi trường tự nhiên an toàn trong sạch.

Xã hội

Trách nhiệm với xã hội là điều rất quan trọng mà NIC luôn hướng đến. Công ty đã chung tay với chính quyền để hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa phương. Công ty có những chính sách nhằm xóa đói giảm nghèo cho những hoàn cảnh đặc biệt, góp sức đẩy lùi nạn đói nghèo cho người dân, phát triển xã hội.

Cộng đồng

Công ty chú trọng quyền lợi của cộng đồng khi phát triển sản xuất. Vì vậy, những chính sách công ty đưa ra luôn hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng. Đảm bảo sự phát triển bền vững của cộng đồng là một yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của công ty.



CÁC RỦI RO

◆ Rủi ro về kinh tế

Sự thay đổi của các chính sách kinh tế tác động trực tiếp đến hoạt động của doanh nghiệp chính là rủi ro mà doanh nghiệp rất quan tâm trong quá trình hoạt động.

Năm 2013, chỉ số GDP tăng 5,42% so với năm 2012. Mặc dù mức tăng trưởng này vẫn chưa đạt mục tiêu đề ra là 5,5% nhưng vẫn cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012. Lạm phát tiếp tục được kiểm chế. Bình quân CPI 2013 tăng 6,04%, thấp hơn chỉ tiêu Quốc Hội đề ra. Đây là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 10 năm gần đây. Tuy nhiên lạm phát thấp là do tổng cầu yếu, người dân phải thắt chặt chi tiêu. Mặc dù đã có tín hiệu khả quan từ nền kinh tế, song sự khôi phục kinh tế vẫn còn chậm. Trong năm qua, hiệu quả đầu tư thấp, tỷ lệ nợ xấu cao.

Trong năm 2013, Chính phủ Việt Nam đã nỗ lực kích cầu thị trường bất động sản khi ban hành Nghị quyết 02, với gói cho vay hỗ trợ nhà ở của Ngân hàng Nhà nước bắt đầu được tung ra vào ngày 01/06/2013 trong 3 năm với lãi suất ấn định là 6%. Tuy nhiên, tới cuối năm 2013, tiến độ giải ngân vẫn còn thấp, chiếm chưa đầy 2% giá trị gói hỗ trợ. Để tự giải cứu, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã giảm giá sản phẩm mạnh, với giá thấp hơn cả năm 2012. Dù vậy, thị trường vẫn trầm lắng và chưa có dấu hiệu khởi sắc thực sự.

Có thể thấy được, khó khăn về kinh tế là rủi ro mà bất kỳ doanh nghiệp bất động sản đều phải đối mặt trong năm 2013, khi mà bất động sản vẫn chưa thể ấm lên. Trong thời điểm khó khăn này, công ty đã chủ động có những biện pháp tháo gỡ, bao gồm việc đẩy mạnh kinh doanh cao su, nhằm tăng thêm nguồn thu hỗ trợ cho các hoạt động của công ty và duy trì đến thời điểm bất động sản ổn định hơn.

◆ Rủi ro đặc thù

Thị trường bất động sản với yếu tố cần thời gian đầu tư và nhu cầu vốn lớn tạo nên tính đặc thù của thị trường này. Trong đó, tiến độ thi công luôn là một thách thức đối với các doanh nghiệp. Điều này phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa và thời gian xây dựng công trình. Việc đền bù giải tỏa thường gặp nhiều khó khăn do việc giải ngân chậm, quá trình thực hiện hồ sơ cũng như sự thống nhất phê duyệt quyết toán thường mất rất nhiều thời gian. Thêm nữa, thời gian nghiệm thu và thi công thường kéo dài. Điều này dẫn đến chi phí phát sinh, giảm tốc độ thực hiện dự án và làm giảm lợi nhuận doanh nghiệp.

Ngoài ra một rủi ro đặc thù cần nói đến là giá thành nguyên liệu đầu vào. Sự biến động giá thành không ngừng đã ảnh hưởng không nhỏ đến thời gian xây dựng công trình dự án.

Là công ty con của Tín Nghĩa Corp, công ty có thể tận dụng lợi thế rất tốt. 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. Nhờ Quỹ đất rộng lớn ở tỉnh Đồng Nai của công ty mẹ đã giúp thời gian đền bù giải tỏa được rút ngắn, đồng thời 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.

◆ **Rủi ro về thị trường**

Khi thị trường bất động sản đang chững lại thì khai thác mỏ cao su là lĩnh vực kinh doanh mang lại nguồn thu cho công ty, vì vậy giá cả mỏ cao su thế giới và trong nước có ảnh hưởng trực tiếp 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. Điều này đảm bảo tiêu chuẩn cho hệ thống quản lý chất lượng, tạo điều kiện để gia tăng năng suất công việc và giảm thiểu chi phí sản xuất.

◆ **Rủi ro về pháp luật**

Hiện tại việc áp dụng luật pháp vào thực tế còn gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân là do hệ thống luật pháp nước ta vẫn chưa được hoàn thiện, có nhiều những bất cập trong vấn đề quản lý đất đai nói chung và bất động sản nói riêng. Nhiều văn bản, quy định đã được sửa đổi trong thời gian qua, tuy nhiên sự điều chỉnh còn thiếu tính đồng bộ, ổn định và đôi khi thiếu sự đầy đủ rõ ràng. Điều này đã gây thêm khó khăn trong quá trình thực thi pháp luật của các doanh nghiệp.

Trong năm qua, đã có một số sự điều chỉnh và thay đổi của chính sách pháp luật như Luật sửa đổi đất đai được thông qua, ban hành nghị quyết 02/NQ-CP để đưa ra một số giải pháp hỗ trợ cho thị trường, trong đó có bất động sản. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn và bất cập mà các doanh nghiệp có thể đối mặt khi thực thi. Để có thể giảm thiểu rủi ro về pháp luật, công ty giao nhiệm vụ cho Phòng Nghiên cứu phát triển theo dõi và nghiên cứu các thay đổi về chính sách đồng xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án phù hợp với sự thay đổi đó.

Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, do đó hoạt động của công ty 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. Vấn đề công bố thông tin và quan hệ cổ đông luôn được ban lãnh đạo quan tâm. Kể từ lúc trở thành công ty đại chúng, công ty đã tuân thủ các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán, nâng cao tính minh bạch trong việc đưa thông tin đến với cổ đông và nhà đầu tư quan tâm.

◆ **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 sản xuất kinh doanh

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2012	2013	Kế hoạch 2013	Tỷ lệ TH/KH2013 (%)	Tăng giảm so với 2012 (%)
Doanh thu thuần	33.396	24.763	145.866	16,98%	-25,85%
Lợi nhuận trước thuế	4.034	-319	4.809	-6,64%	-107,92%

Thị trường bất động sản năm qua tiếp tục gặp nhiều khó khăn, kinh tế chưa thật sự phục hồi, cùng với 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 đều bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Doanh thu NIC trong năm 2013 đạt 24,763 tỷ đồng tương đương 74,15% năm 2012. Doanh thu chủ yếu đến từ khai thác và bán mủ cao su. Về lợi nhuận, năm 2013 Công ty chưa đạt được chỉ tiêu lợi nhuận như kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế -319 triệu đồng, giảm 107,92% so với năm 2012.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

♦ Đầu tư dự án

❖ Công tác bồi thường giải tỏa mặt bằng

Dự án	Tiến độ
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 722,9ha	+ Hoàn thành nộp hồ sơ xin giao đất đợt 2 thuộc xã Vĩnh Thanh cho Sở TNMT; + UBND huyện có thông báo thu hồi đất cá nhân đợt 3, số lượng 150 hộ dân có đất bị thu hồi.
Dự án khu mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 90ha	Hoàn thành công tác kiểm kê hiện trạng và chuyển hồ sơ để UBND xã Phú Thạnh xác nhận nguồn gốc đất
Dự án Khu tái định cư tại xã Long Tân 20ha	Phòng TNMT đang thẩm định phương án bồi thường tổng thể.
Dự án Lilama 45.1	Đã thực hiện đến giai đoạn vận động người dân có đất bị thu hồi nhận tiền bồi thường, đã chi trả bồi thường được 7/13 hộ

❖ Thủ tục đầu tư các dự án

Dự án	Tiến độ
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 722,9ha	- Lựa chọn đơn vị thay thế Công ty Tư vấn Thiết kế BKC để thiết kế hạng mục cấp điện. - Hoàn thành và báo cáo thông qua phương án quy hoạch 1/500 các Phân khu 1A, 1B, 1E. - Phân khu 1F (khu 13,4ha): UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch 1/500. Hoàn thành thiết kế BVTC hạ tầng, phục vụ thi công. - Công ty Savills Việt Nam hoàn thành báo cáo nghiên cứu thị trường và chiến lược phát triển dự án.
Dự án khu mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 90ha	- UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. - Hoàn thành dự án đầu tư và Thiết kế cơ sở. - UBND huyện Nhơn Trạch có văn bản chấp thuận đầu tư dự án.
Dự án Khu trung tâm hành chính-văn hóa-giáo dục-TDĐT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ:	- Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận điều chỉnh quy hoạch từ đất quy hoạch cây xanh tập trung sang đất xây dựng Khu trung tâm hành chính-văn hóa-giáo dục-TDĐT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ. - UBND huyện có văn bản thỏa thuận địa điểm cho Công ty đầu tư dự án. - Đang thực hiện lập quy hoạch 1/500; Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.

◆ Đầu tư tài chính

❖ Tình hình đầu tư tài chính tính đến thời điểm 31/12/2013 như sau

ĐVT: đồng

STT	Các khoản đầu tư	Số tiền
1	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 năm)	0
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	516.358.682.244
	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	28.000.000.000
	Đầu tư dài hạn khác Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Á Cho vay dài hạn CTCP Phương Đông Công ty TNHH Hoàng Trạch	488.388.815.300
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(30.133.056)
Tổng cộng		516.358.682.244

❖ 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:

- Nộp tiền sử dụng đất
- Chi đầu tư xây dựng hạ tầng
- Đền bù giải phóng mặt bằng
- Đầu tư phương tiện, thiết bị

❖ Công ty con, công ty liên kết

Một số chỉ tiêu tài chính và kinh doanh của công ty liên kết - CTCP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Phước Tân

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2012	Năm 2013	Thay đổi (%)
Báo cáo tài chính			
Tổng tài sản	240.224	252.137	5%
Tài sản ngắn hạn	7.191	8.824	23%
Tài sản dài hạn	233.033	243.313	4%
Nợ phải trả	141.615	153.768	9%
Vốn chủ sở hữu	98.610	98.369	0%
Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	0	
Doanh thu tài chính	279	31	-89%
Lợi nhuận trước thuế	11	(241)	

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

◆ Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

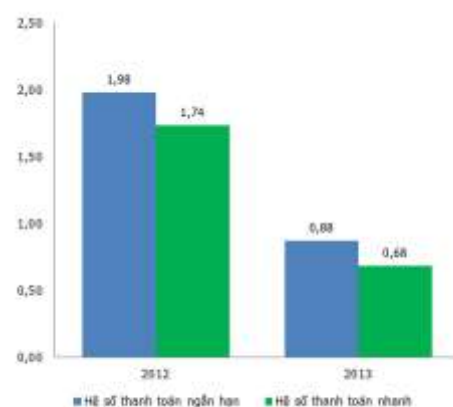
Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	tăng/giảm so với 2012 (%)
Tổng tài sản	1.787.601	1.815.292	1,55%
Doanh thu thuần	33.396	24.763	-25,85%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.339	(403)	-112,06%
Lợi nhuận khác	695	83	-88,01%
Lợi nhuận trước thuế	4.034	(319)	-107,91%
Lợi nhuận sau thuế	2.888	(358)	-112,39%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	44	(5)	-111,36%

◆ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2012	2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,98	0,88
Hệ số thanh toán nhanh	1,74	0,68
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,62	0,63
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,65	1,69
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)		
Vòng quay hàng tồn kho	0,87	0,60
Vòng quay tổng tài sản	0,02	0,01
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,65%	-1,45%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,43%	-0,05%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,16%	-0,02%
Hệ số lợi nhuận từ HDKD/Doanh thu thuần	10,00%	-1,63%

❖ Khả năng thanh toán

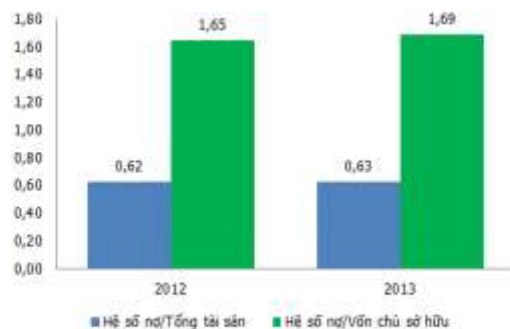
Khả năng thanh toán của Công ty xu hướng giảm với hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh ở mức 0,88 và 0,68. Nguyên nhân chủ yếu là lượng tài sản ngắn hạn năm 2013 giảm 44,74%, trong khi đó nợ ngắn hạn năm 2013 tăng 24,9%.



❖ Cơ cấu vốn

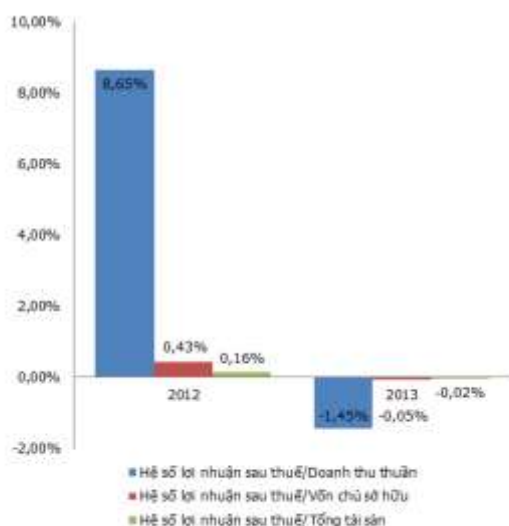
Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty khá cao, trên 60%, song so với các công ty cùng ngành thì đây là mức trung bình. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng nhẹ so với năm 2012 là do lượng nợ tăng nhẹ 2,5%.

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 87,67% nợ phải trả.



❖ Năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của Công ty có xu hướng giảm từ 0,87 và 0,02 xuống 0,60 và 0,01 trong năm 2013, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu suy giảm trong năm 2013.



❖ Khả năng sinh lời

Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn trong năm 2013 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.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

Cải tiến về cơ cấu tổ chức

Kế hoạch phát triển trong tương lai



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013 tiếp tục là một năm 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, lượng hàng tồn kho 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 của Công ty.

Thuận lợi

- Có mối quan hệ tốt và được sự hỗ trợ nhiệt tình của các Cơ quan ban ngành từ cấp xã đến cấp huyện và cấp tỉnh.
- Có sự đoàn kết nhất trí cao trong Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và tập thể CBNV Công ty đã tạo sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh.
- Các dự án của Công ty có vị trí tốt trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Khó khăn

- 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.
- 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 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 giãn tiến 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.
- Sản lượng mủ cao su RSS3 khai thác trong năm 2013 cũng thấp hơn năm trước do thanh lý cây cao su để triển khai dự án. Ngoài ra, giá cao su trong năm 2013 tiếp tục giảm so với năm 2012 cũng góp phần khiến doanh thu toàn Công ty trong năm 2013 giảm.

Nội dung	ĐVT	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ TH/KH 2013 (%)	So với năm 2012 (%)
1. Tổng Doanh thu	Triệu đồng	35.021	145.866	26.307	18,03%	75,12%
2. Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.034	4.809	-319	3,41%	-7,92%
3. Nộp Ngân sách	Triệu đồng	14.721	-	3.181	-	21,61%
4. Sản lượng cao su	Tấn	421	350	330	94,00%	78,38%
5. Tổng giá trị đầu tư	Triệu đồng	141.699	702.000	213.777	30,45%	150,87%

Trong tổng chi phí đầu tư: 214 tỷ năm 2014, Trong đó:

- Chi phí lãi vay trái phiếu: 69 tỷ;
- Chi phí tư vấn và xây dựng: 29 tỷ;
- Chi phí bồi thường: 116 tỷ (bồi thường Lilama 5 tỷ và thỏa thuận bồi thường năm 2013 và các năm trước: 111 tỷ).

Doanh thu giảm mạnh trong khi tất cả các chi phí đều tăng khiến năm 2013 không có lãi, hơn nữa hoạt động kinh doanh bất động sản cũng chưa bán được. Do tình hình thực tế khó khăn khách quan năm 2013, Công ty không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận theo nghị quyết ĐHĐCĐ, chưa có doanh thu từ kinh doanh dự án.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

◆ Tình hình tài sản

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	TH 2013/ TH 2012	Tỷ trọng 2012	Tỷ trọng 2013
Tài sản ngắn hạn	222.941	123.188	55,26%	12,47%	6,79%
Tài sản dài hạn	1.564.659	1.692.101	108,15%	87,53%	93,21%
TỔNG TÀI SẢN	1.787.601	1.815.292	101,55%	100%	100%

Lượng tài sản ngắn hạn giảm mạnh, trong năm 2013 còn lại tương đương 55,26% năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do tài sản ngắn hạn khác năm 2013 giảm 98,6%. Trong khi đó tài sản dài hạn tăng 8,15% so với năm 2012. Điều này dẫn đến tổng lượng tài sản tăng nhẹ - tương đương 101,55% năm ngoái.

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2012	2013
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	6.711	4.134
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.000	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	68.112	90.267
4	Hàng tồn kho	27.156	27.221
5	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ^(*)	948.500	1.161.276
6	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn ^(**)	599.386	516.359
Tổng cộng Tài sản		1.785.131	1.815.292

(*) Tính tới 31/12/2013, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân: 1.160 tỷ đồng, Dự án khu nhà ở công nhân Lilama 918 triệu đồng.

(**) Cho Tổng công ty Tín Nghĩa vay dài hạn (trên 12 tháng) là 458,096 tỷ đồng.

◆ Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012 (triệu đồng)	Năm 2013 (triệu đồng)	Tỷ lệ 2013/ 2012 (%)	Tỷ trọng 2012	Tỷ trọng 2013
Nợ ngắn hạn	112.559	140.608	124,92%	10,12%	12,33%
Nợ dài hạn	1.000.000	1.000.000	100,00%	89,88%	87,67%
NỢ PHẢI TRẢ	1.113	1.141	102,52%	100%	100%

Tổng nợ phải trả tăng 2,52% so với năm 2012. Trong đó, nợ ngắn hạn trong năm 2013 tăng 24,92% so với năm 2012. Nợ ngắn hạn tăng mạnh chủ yếu do khoản chi phí phải trả ngắn hạn của Công ty tăng lên tới trên 35 tỷ đồng so với năm 2012. Chiếm lượng đáng kể nhất trong chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước 135,752 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 7,7% tổng nguồn vốn của Công ty. Ngoài khoản nợ trái phiếu tài trợ cho 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, công ty không phát sinh thêm khoản nợ dài hạn nào trong năm vừa qua.



CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Để đẩy mạnh công tác bán hàng, trong năm Công ty đã mở 01 sàn giao dịch bất động sản tại văn phòng Công ty ở Nhơn Trạch, Đồng Nai. Đồng thời, Công ty đã thành lập 01 Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, bước đầu thành lập 01 sàn giao dịch bất động sản tại Chi nhánh để thuận tiện giới thiệu và chào bán sản phẩm của dự án. Nhiệm vụ của Chi nhánh trong giai đoạn hiện nay là:

- Liên kết lại các mạng sàn, các ngân hàng.... và phát triển thêm các mối quan hệ để thúc đẩy việc bán sản phẩm có kết quả, đây là nhiệm vụ chính của của Chi nhánh.
- Đào tạo và nâng cao trình độ tư vấn, tiếp thị, bán hàng và nắm vững thông tin thị trường của nhân viên kinh doanh;



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2014, Công ty đối mặt với khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng đáo hạn. Để đảm bảo được nguồn tiền cho khoản này, Ban Tổng giám đốc Công ty đã đề ra kế hoạch hành động cụ thể như sau

◆ Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư

❖ Công tác đầu tư

➤ Thực hiện thủ tục bồi thường, thủ tục đất đai

- Công tác bồi thường
 - Hoàn thành công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Lilama 45.1.
 - Các hồ sơ còn lại khu 156ha: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường.
 - Dự án khu TĐC 20 ha Long Tân: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường và tổ chức chi trả tiền cho người dân có đất bị thu hồi.
 - Khu 90ha mở rộng: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường.
- Thủ tục đất đai
 - Sở TNMT cấp tách sổ cho Phân khu 1F (khu 13,4ha).
 - Chuẩn bị hồ sơ cấp tách sổ các phân khu 1A, 1B, 1E.

➤ Thủ tục đầu tư các dự án

- Hoàn thành thiết kế cấp điện toàn khu và được Công ty Điện lực Đồng Nai thỏa thuận đấu nối, Sở Công thương phê duyệt thiết kế kỹ thuật.
- Trình UBND tỉnh thống nhất phương án giải quyết 20% quỹ đất có hạ tầng trong dự án KDC Phú Thạnh-Long Tân theo quy định;
- Phân khu 1A, 1B và 1E: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch 1/500; Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng chuẩn bị cho thi công xây dựng.
- Dự án Khu trung tâm hành chính-văn hóa-giáo dục-TDTT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch 1/500. Hoàn thành dự án đầu tư và các thủ tục pháp lý dự án (được cơ quan thẩm quyền cấp phép đầu tư). Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng chuẩn bị cho thi công xây dựng.

❖ Công tác thi công xây lắp

- Thi công hạ tầng khu Lilama 45.1 ngay sau khi mặt bằng được giải tỏa.
- Thi công cấp nước đoạn đấu nối bằng 25B; đường 7B và đường số 7a (đoạn từ 7B đến N7).
- Thi công một số hạng mục hạ tầng cần thiết (nền đá đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, cấp nước, đường ống cấp điện) Phân khu 1F (khu 13,4 ha).
- Thi công khoảng 10% hạ tầng Khu trung tâm hành chính - văn hóa – giáo dục – TDTT kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và khu công viên cây xanh theo quy hoạch.
- Thi công hạ tầng khu Lilama 45.1 ngay sau khi mặt bằng được giải tỏa.
- Thi công đường D4.
- Thi công cấp nước đoạn đấu nối bằng 25B; đường 7B và đường số 7a (đoạn từ 7B đến N7).

- Chăm sóc cây trồng các khu vực theo kế hoạch, khu vực vườn ươm: cắt tỉa, bón phân, tưới nước, phun thuốc sâu, phun thuốc cỏ, cắt cỏ...
- Di dời vườn ươm 3 để chuẩn bị triển khai dự án Khu phố chợ.
- Nhân giống 1 số loại cây trang trí phục vụ trồng 20 ha, các tuyến đường...
- Trồng bổ sung cây bóng mát khu 20 ha, kênh K 4-6, hồ H1.

♦ Dự kiến phương án kinh doanh năm 2014

Trong năm 2014, Công ty tập trung nguồn lực đẩy mạnh công tác kinh doanh để tạo nguồn thu cho Công ty. Trong đó sẽ thực hiện song song hai giải pháp bán sỉ và bán lẻ.

❖ **Bán sỉ cho nhà đầu tư cấp 2** (Chỉ tiêu phấn đấu tìm nhà đầu tư thứ cấp)

Để có được dòng tiền lớn đủ để trả khoản vay trái phiếu, việc thực hiện bán lẻ không thể đáp ứng yêu cầu mục tiêu này. Do đó Công ty sẽ tập trung mạnh vào kinh doanh bán sỉ đất nền cho nhà đầu tư thứ cấp.

Sản phẩm trong kế hoạch bán này tại 02 dự án:

- Đất thô chưa có hạ tầng nội bộ nằm trên khu vực phía bắc dự án Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân, đã đầu tư một phần cơ sở hạ tầng bên ngoài (hạ tầng chính), đủ điều kiện để kinh doanh, các lô đất dự kiến kinh doanh tại các phân khu 1A, 1B, 1C, 1E.
- Sang nhượng dự án Khu trung tâm HC-VH-GD-TDTT kết hợp xây dựng Chợ và Khu phố chợ.

Tiến độ thu tiền dự kiến chia làm 03 đợt: Đặt cọc 5%, ký hợp đồng 25% và hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan 70%.

Khi có khách hàng và sau khi thống nhất và ký kết bán sỉ cho nhà đầu tư thứ cấp, HĐQT sẽ báo cáo cho cổ đông và ưu tiên dành toàn bộ nguồn thu này để trả nợ trái phiếu.

❖ **Bán lẻ đất nền** (chỉ tiêu đăng ký kế hoạch 2014)

Song song với việc bán sỉ, việc triển khai kế hoạch bán lẻ đất nền tại 02 Phân khu 1D và 1F vẫn tiếp tục thực hiện, cụ thể:

- Phân khu 1D (khu 20ha) chào bán 149 nền, với diện tích 40.000m².
- Tiến độ thu tiền trong 24 tháng, 12 tháng đầu thu 70% tiền đất bán nền và 12 tháng sau thu 30% sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

Doanh thu bán lẻ dự kiến:

- Khu Phú Thịnh 1 (Phân khu 1D): mở bán 03 đợt số lượng 143 nền chiếm diện tích 40.160m² năm 2013, tiến độ thu tiền được 40% giá trị HĐ ước được 44,4 tỷ.

❖ **Kinh doanh mủ cao su**

Đối với vườn cao su còn lại vẫn tiếp tục tổ chức tận thu, khai thác mủ cao su, dự kiến năm 2014 khai thác khoảng 300 tấn mủ.

Doanh thu từ kinh doanh mủ cao su ước tính: **21 tỷ**;

◆ Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2014

Từ giải pháp kinh doanh, kết quả doanh thu- lợi nhuận dự kiến như sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2013	KH 2014
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.306	65.400
	<i>Bán lẻ đất nền</i>	<i>0</i>	<i>44.400</i>
	<i>Doanh thu từ cao su</i>	<i>24.760</i>	<i>21.000</i>
	+ Kinh doanh mủ cao su	23.163	18.000
	+ Bán cây cao su	1.600	3.000
	Doanh thu hoạt động tài chính và khác	1.543	-
2	Giá vốn	16.784	50.153
	<i>Đất nền bán lẻ</i>	<i>0</i>	<i>36.253</i>
	<i>Doanh thu từ cao su</i>	<i>16.346</i>	<i>13.900</i>
	+ Khai thác mủ cao su	15.486	12.400
	+ Bán cây cao su	860	1.500
	<i>Chi phí khác</i>	<i>438</i>	
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.522	15.247
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.388	10.397
5	Chi phí bán hàng	453	3.400
6	Quảng cáo tiếp thị, chi phí khác		1.450
7	Lợi nhuận trước thuế	-319	0

◆ Kế hoạch truyền thông tiếp thị

- Xây dựng kế hoạch bán hàng, phương án kinh doanh và truyền thông tiếp thị cho năm 2014.
- Triển khai kế hoạch truyền thông tiếp thị, quảng bá hình ảnh dự án, thương hiệu của Công ty, tiếp thị mở bán khu dân cư Phú Thịnh.
- Tổ chức sự kiện mở bán sản phẩm tại Chi nhánh TP.HCM và tại dự án Đông Sài Gòn.
- Xây dựng tài liệu mở bán cho khu 1A, 1B, 1E và khu phố chợ dự kiến triển khai xây dựng hạ tầng và mở bán trong năm 2014.

◆ Kế hoạch hoạt động Chi nhánh TP. HCM

- Định hướng, tổ chức sắp xếp công việc cho nhân viên.
- Hướng tất cả thành viên về một mục tiêu phấn đấu và phát triển chung.
- Đào tạo, huấn luyện kiến thức BĐS, sản phẩm chủ lực của Cty.
- Phát huy và tận dụng nguồn lực sẵn có, luôn bám sát và giải quyết khó khăn về sản phẩm và khách hàng của từng nhân viên.
- Kiểm tra kiến thức, công cụ bán hàng, bàn làm việc của từng nhân viên.
- Hướng dẫn nhân viên mới hòa nhập với văn hóa của công ty và có cách giao tiếp, ứng xử tốt.

◆ Kế hoạch về nhân sự và tiền lương

Về nhân sự: Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, tổng số lao động dự kiến năm 2014 là 200 người (bao gồm cả công nhân cao su và chi nhánh).

Về tiền lương: Dự kiến nhu cầu tiền lương và các khoản phải trả theo lương trong năm 2014 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH Năm 2014
1	Tiền lương	13.600
1.1	Lương quản lý văn phòng	5.500
1.2	Lương công nhân cây xanh	900
1.3	Lương Cán bộ và Công nhân cao su	7.200
2	BHXH, BHYT, BHTN, KP công đoàn	1.600
Tổng cộng		15.200

Thu nhập bình quân đầu người dự kiến năm 2014 là 5,7 triệu đồng/người/tháng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc
Kế hoạch định hướng của HĐQT



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2013 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. Không ngoại lệ, Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cũng bị ảnh hưởng lớn từ tình hình khó khăn chung như các công ty bất động sản khác. 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.

Kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2013 của Công ty còn nhiều chỉ tiêu chưa thực hiện được hoặc mức độ thực hiện còn rất thấp, như chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản là chỉ tiêu chính của công ty trong năm 2013, nhưng nguyên nhân khách quan do tình hình kinh tế chung cả nước còn khó khăn, chính sách thắt chặt tiền tệ, thị trường bất động sản ảm đạm... từ đó ảnh hưởng đến chỉ tiêu lợi nhuận năm 2013 khó thực hiện được theo chỉ tiêu Đại hội đồng cổ đông đã giao trong năm.

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 năm 2013, Công ty không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, chưa có doanh thu từ kinh doanh dự án. Năm 2013 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.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý là những người có năng lực, kiến thức và kinh nghiệm. Ban Tổng giám đốc đã tổ chức triển khai các nghị quyết của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông với tinh thần trách nhiệm rất cao. Việc điều hành hoạt động của Công ty thực hiện theo đúng định hướng đầu tư và phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Những công tác mà Ban Tổng giám đốc đã tổ chức thực hiện trong năm qua như 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; đẩy nhanh tiến độ bồi thường dự án khu Lilama - 45.1; Làm việc với chính quyền địa phương việc đấu nối hạ tầng dự án 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;
- Đôn đốc Ban điều hành khẩn trương làm việc với Sở, Ngành liên quan để hoàn tất thủ tục cho phép kinh doanh nền nhà theo ý kiến thống nhất của Văn phòng Chính Phủ
- Làm việc với các Sàn giao dịch Bất động sản có uy tín, năng lực, mạng lưới phân phối trải rộng, có kinh nghiệm công tác PR, truyền thông để phân phối sản phẩm của dự án.
- Xúc tác công tác đầu tư nước ngoài để tìm kiếm, mời gọi các đối tác tham gia đầu tư dự án.
- Thành lập sàn giao dịch bất động sản và Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh, để thuận tiện việc giới thiệu và chào bán sản phẩm.
- Triển khai chi tiết kế hoạch kinh doanh bán sản phẩm, thống nhất giá bán, tiến độ thanh toán, chiết khấu bán hàng và các vấn đề khác liên quan đến kinh doanh bán sản phẩm dự án.
- 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
- Đôn đốc triển khai quy hoạch tỷ lệ 1/500 IA, IB và IE để chuẩn bị đầu tư thời gian tới.
- Thống nhất việc chỉ đạo xử lý các vấn đề liên quan đến đầu tư liên doanh liên kết và hợp tác đầu tư.

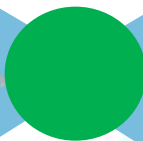
KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

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 bất động sản, 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 đã cùng họp bàn và xem xét kế hoạch hoạt động kinh doanh đầu tư trong năm 2014 và hoàn toàn đồng ý với kế hoạch mà Ban Tổng giám đốc đề xuất.

Trong năm 2014, HĐQT đề ra những mục tiêu chính để hoàn thành trong năm:

- Thực hiện kế hoạch marketing và kế hoạch bán hàng Phân khu 1D (20ha) và Phân khu 1F (13,4ha), tạo lợi nhuận cho Công ty;
- Tìm kiếm khách hàng để bán sỉ đất cho nhà đầu tư thứ cấp, tạo dòng tiền để Công ty trả nợ;
- Giải quyết khoản nợ gốc và lãi trái phiếu 1.000 tỷ và lãi phát sinh;
- Đầu tư dự án Khu TĐC XD nhà ở CB-CNV để hoàn trả cho Công ty CP Lilama 45.1;
- Tiếp tục thực hiện các hạng mục công trình đang xây dựng dở dang của năm 2013, các công trình cần thiết phục vụ bán hàng;
- Tiếp tục thực hiện các công tác quy hoạch, thiết kế, thủ tục bồi thường, đất đai và các thủ tục pháp lý có liên quan để chuẩn bị đầu tư và kinh doanh cho những giai đoạn tiếp theo của dự án;
- Triển khai các thủ tục, xây dựng hạ tầng khu Tái định cư Long Tân 20ha bàn giao cho UBND huyện Nhơn Trạch và thỏa thuận bàn giao 20% quỹ đất có hạ tầng trong dự án cho Huyện;
- Thực hiện công tác quy hoạch, thiết kế, thủ tục pháp lý, đất đai dự án Khu trung tâm HC-VH-GD-TDTT kết hợp Xây dựng chợ và khu phố chợ để phục vụ đầu tư và bán sản phẩm trong những năm tiếp theo.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Hội đồng quản trị

Ban Tổng giám đốc

Ban kiểm soát

Những thay đổi trong HĐQT, BKS & BTGD

Tình hình nhân sự



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **QUÁCH VĂN ĐỨC**

Chủ tịch HĐQT – Thành viên không điều hành

Năm sinh	:	1959
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:	Từ năm 1976 đến 1990: Ủy ban vật giá tỉnh Đồng Nai. Từ năm 1990 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa. Sở hữu cá nhân: 0
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	Đại diện phần vốn của Tổng Công ty Tín Nghĩa - 51,515%
Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác	:	Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa



Bà **NGUYỄN THỊ BẠCH HƯƠNG**

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh	:	1958
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Tiến sỹ
Quá trình công tác:	:	Từ năm 1981 đến 1986: XN 404 Cục hậu cần QK9 Từ năm 1986 đến 1986: XN Bột dinh dưỡng tỉnh Đồng Nai Năm 1989 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0,049%
Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác	:	TV HĐQT -Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa



Ông **NGUYỄN VĂN SOÁI**

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh	:	1959
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Tài chính Kế toán
Quá trình công tác:	:	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.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0%
Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác	:	TV HĐQT -Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa

Ông ĐỖ TẤN ĐIỀM*Thành viên HĐQT không điều hành*

Năm sinh	:	1962
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác:	:	Từ năm 1984 đến nay: Trưởng phòng kế hoạch Công ty TNHH MTV Công nghiệp cao su Đồng Nai.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0,015%
Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác	:	Không

**Ông TRẦN MINH QUÝ***Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc*

Năm sinh	:	1958
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác:	:	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 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 sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0,179%
Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác	:	Không



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông NGUYỄN HIẾU LỘC

Tổng giám đốc

Năm sinh	:	1970
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh Năm 1999: Vào Công ty Tín Nghĩa. Năm 2004: Phó phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa.
Quá trình công tác	:	Năm 2005: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa. Từ năm 2006 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0%



Ông PHAN THANH VĨNH TOÀN

Phó Tổng giám đốc

Năm sinh	:	1983
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh 07/2007-7/2008: Nhân viên kinh doanh Công ty Nông sản Tín Nghĩa. 07/2008-9/2009: nhân viên kinh doanh CTCP ICD Đồng Nai.
Quá trình công tác:	:	10/2009-05/2012: du học tại Mỹ - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh. 06/2012-05/2013: trợ lý TGD Tổng Công ty Tín Nghĩa. 05/2013- Nay: P.TGD CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0,224%



Ông TRẦN MINH QUÝ

Phó Tổng giám đốc

Xem thông tin	Mục HĐQT
---------------	----------



Ông KHƯƠNG NGUYỄN ĐỨC HUY

Kế toán trưởng

Năm sinh	:	1967
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
Quá trình công tác:	:	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.
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết	:	0,082%

BAN KIỂM SOÁT

Ông **TRẦN NGHĨA SỸ**

Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh : 1964
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 sở hữu 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 sở hữu 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 sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết : 0,03%



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không có sự thay đổi về mặt nhân sự. Riêng Ban Tổng giám đốc trong năm đã bổ nhiệm ông Phan Thanh Vĩnh Toàn nắm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty từ ngày 12/04/2013.

TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

◆ Cơ cấu lao động tính đến ngày 31/12/2013

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	195	100%
1	Trên Đại học	4	2%
2	Đại học	32	16%
3	Cao đẳng	14	7%
4	Khác	145	75%
II	Theo loại hợp đồng lao động	195	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	145	74%
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	11	6%
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	39	20%
III	Theo giới tính	195	100%
1	Nam	122	63,07%
2	Nữ	72	36,93%

◆ Chính sách nhân sự

- Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ, nhằm đảm bảo quyền lợi cho người lao động, đảm bảo đúng quy định.
- Tổ chức khám định kỳ, nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên theo quy định và quy chế, xây dựng đời sống tinh thần lành mạnh, tạo nên môi trường làm việc năng động và thân thiện.
- 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.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ đông

Hoạt động của HĐQT

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao & các khoản lợi ích của
HĐQT, BKS & BTGD

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

◆ Cổ phần

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.686.000
Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0

◆ Cơ cấu cổ đông

TT	Cổ đông	Số CP sở hữu (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
Trong nước		66.000.000	660.000.000.000	100
1	Cá nhân	16.971.320	169.713.200.000	25,71%
2	Tổ chức	48.714.680	487.146.800.000	73,81%
3	Cổ phiếu quỹ	314.000	3.140.000.000	0,48%
Nước ngoài		0	0	0%

❖ Danh sách cổ đông lớn

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 Hòa, Đồng Nai	470400007	34.000.000	51,515%
2	Ngân hàng TM CP Đại Á (nay là HD Bank)	152 CMT8, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai	059169	6.500.000	9,848%
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	7,576%

◆ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không có

◆ Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

◆ Các chứng khoán khác

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

◆ 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	10	100%
2	Ông Nguyễn Văn Soái	TV HĐQT	10	100%
3	Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	TV HĐQT	10	100%
4	Ông Đỗ Tấn Điền	TV HĐQT	10	100%
5	Ông Trần Minh Quý	TV HĐQT	10	100%

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

HĐQT đã tiến hành 10 phiên họp định kỳ, thực hiện đúng các chức năng và quyền hạn của mình. Đã chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng quản trị còn tổ chức lấy ý kiến của các thành viên Hội đồng quản trị vào các ngày 22/02; 04/03; 20/03; 26/04; 11/05; 21/08; 14/09; 08/10; 15/11/2013 về các vấn đề quan trọng của Công ty.

STT	Số Nghị quyết, Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2013/NQ-HĐQT	22/02/2013	Cử đại diện phần vốn góp của Công ty vào Công ty CP TM và XD Phước Tân.
02	02/2013/NQ-HĐQT	04/03/2013	Triển khai kinh doanh; Xúc tiến đầu tư, mời gọi đối tác tham gia đầu tư dự án.
03	03/2013/NQ-HĐQT	20/03/2013	Thông qua việc sắp xếp và bố trí cán bộ, bổ nhiệm thêm phó TGD mới.
04	04/2013/NQ-HĐQT	26/04/2013	Thông qua việc sắp xếp và bố trí cán bộ, tái bổ nhiệm Ban TGD và Kế toán trưởng.
05	05/2013/NQ-HĐQT	11/05/2013	Thông nhất nội dung, chương trình ĐHCĐ và trang bị xe ô tô phục vụ công tác.
06	06/2013/NQ-HĐQT	21/08/2013	Triển khai kế hoạch kinh doanh
07	07/2013/NQ-HĐQT	14/09/2013	Chấp thuận cho chuyển nhượng cổ phiếu ngân hàng TMCP Đại Á
08	08/2013/NQ-HĐQT	08/10/2013	Thành lập sàn giao dịch BĐS.
09	09/2013/NQ-HĐQT	08/10/2013	Thành lập Chi nhánh công ty tại TP HCM
10	10/2013/NQ-HĐQT	15/11/2013	Thông nhất phương thức tổ chức kinh doanh bất động sản

♦ **Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị không điều hành**

Các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành cùng tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, đưa ra ý kiến độc lập và phù hợp với những kế hoạch, tình hình hoạt động của công ty.

♦ **Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Công ty không thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

♦ **Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty**

Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

♦ Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu Tư Nhơn Trạch đã thực hiện các công việc chủ yếu sau:

- Giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán.
- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2013 của Ban kiểm soát trình ĐHĐCD năm 2013.
- Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc
 - HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ các qui định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban giám đốc và các trưởng phòng đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo qui định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.
 - Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo qui định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Các nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ thông qua biên bản họp HĐQT. Các nội dung của nghị quyết đều tập trung vào việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2013 được đại hội đồng cổ đông thông qua.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

♦ Lương thưởng, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát & Ban Tổng giám đốc

Vị trí	Thù lao
Chủ tịch HĐQT	120 triệu/năm
Thành viên HĐQT	72 triệu/năm
Trưởng Ban Kiểm soát	72 triệu/năm
Thành viên Ban Kiểm soát	12 triệu/năm

Vị trí	Lương, thưởng
Tổng giám đốc	314 triệu/năm
Phó Tổng giám đốc (kỹ thuật)	266 triệu/năm
Phó Tổng giám đốc (kinh doanh)	173 triệu/năm
Kế toán trưởng	226 triệu/năm

♦ Giao dịch của cổ đông nội bộ

Không có

♦ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không có

♦ Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty đã tuân thủ và thực hiện tốt việc Quản trị công ty theo qui định theo Quy chế quản trị nội bộ, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng quy mô lớn.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính





Số: 65 /2014/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được lập ngày 07 tháng 03 năm 2014, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0522-13-002-1

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2014

Kiểm toán viên

Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2202-2013-002-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
Đường số 07, KĐT Đồng Sài Gòn,
xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		123.188.407.506	222.941.078.781
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.133.648.181	6.711.158.215
111	1. Tiền		4.133.648.181	6.511.158.215
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	7.000.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	7.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		90.266.942.654	68.112.084.290
131	1. Phải thu của khách hàng		46.648.464	39.348.464
132	2. Trả trước cho người bán		1.110.182.158	4.985.958.409
135	5. Các khoản phải thu khác	4	89.115.623.032	63.092.288.417
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	5	27.221.139.787	27.156.469.012
141	1. Hàng tồn kho		27.221.139.787	27.156.469.012
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.566.676.884	113.961.367.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		315.940.694	357.116.568
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		973.926.596	4.679.230.484
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	6	276.809.594	108.925.020.212
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.692.103.535.170	1.564.659.487.058
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		1.172.979.886.951	960.960.861.873
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	11.703.456.154	12.461.011.803
222	- Nguyên giá		18.134.398.590	17.346.703.453
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.430.942.436)	(4.885.691.650)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	347.229
228	- Nguyên giá		-	27.274.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(26.926.771)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	1.161.276.430.797	948.499.502.841
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9	516.358.682.244	599.385.779.588
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		28.000.000.000	28.000.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		488.388.815.300	571.385.779.588
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(30.133.056)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.764.965.975	4.312.845.597
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.583.705.975	4.312.845.597
268	3. Tài sản dài hạn khác		181.260.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.815.291.942.676	1.787.600.565.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.140.608.051.818	1.112.558.715.623
310	I. Nợ ngắn hạn		140.608.051.818	112.558.715.623
312	2. Phải trả người bán		2.536.628.138	4.927.070.385
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	46.877.649	2.570.973.308
315	5. Phải trả người lao động		-	1.835.847.000
316	6. Chi phí phải trả	12	135.780.250.350	100.687.244.373
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	13	971.866.514	997.588.530
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.272.429.167	1.539.992.027
330	II. Nợ dài hạn		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
334	4. Vay và nợ dài hạn	14	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		674.683.890.858	675.041.850.216
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	674.683.890.858	675.041.850.216
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
414	4. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		1.360.010.821	1.360.010.821
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		1.360.010.821	1.360.010.821
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		16.673.869.216	17.031.828.574
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.815.291.942.676	1.787.600.565.839

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
5. Ngoại tệ các loại			
- USD		100,00	100,90

Người lập

Ngô Thị Kim Huệ

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hiếu Lộc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	24.763.281.263	33.395.550.485
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.763.281.263	33.395.550.485
11	4. Giá vốn hàng bán	17	16.346.711.072	21.203.824.009
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.416.570.191	12.191.726.476
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	1.053.075.308	468.372.796
22	7. Chi phí tài chính		30.133.056	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		453.567.933	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	9.388.596.042	9.321.311.078
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(402.651.532)	3.338.788.194
31	11. Thu nhập khác		490.161.861	1.157.232.979
32	12. Chi phí khác		406.832.363	462.169.397
40	13. Lợi nhuận khác		83.329.498	695.063.582
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(319.322.034)	4.033.851.776
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20	38.637.324	1.122.825.840
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	22.604.546
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(357.959.358)	2.888.421.390
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	(5)	44

Người lập



Ngô Thị Kim Huệ

Kế toán trưởng



Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2014



Nguyễn Hiếu Lộc

CHỖ CHỮ ĐÓNG

CHỖ CHỮ ĐÓNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(319.322.034)	4.033.851.776
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		2.077.799.996	2.042.110.151
03	- Các khoản dự phòng		30.133.056	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.053.075.308)	(400.000.000)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		735.535.710	5.675.961.927
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		116.231.373.562	(19.570.544.219)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(64.670.775)	(5.305.789.431)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.332.559.316)	1.144.221.826
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.770.315.496	2.318.178.969
13	- Tiền lãi vay đã trả		-	(100.000.000.000)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(799.660.120)	(5.916.320.445)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		648.071.395	-
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(801.490.612)	(503.460.524)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		111.386.915.340	(122.157.751.897)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(152.058.211.439)	(89.821.170.183)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(100.000.000)	(33.200.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		38.165.646.257	141.843.470.415
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(28.000.000.000)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		53.075.308	85.151.790.382
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(113.939.489.874)	75.974.090.614

03-0
NHÀ
TỶ T
JEM
ASC
T.P.W

094
NG
PH
U T
TR
H.A.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(4.710.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(24.935.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(24.935.500)	(4.710.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.577.510.034)	(50.893.661.283)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.711.158.215	57.604.819.498
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	4.133.648.181	6.711.158.215

Người lập

Ngô Thị Kim Huệ

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2014



Nguyễn Hiếu Lộc

H/CH
H/CH
H/CH

H/CH
H/CH
H/CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

I. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tên tiếng nước ngoài là Nhon Trach Investment Joint Stock Company, viết tắt là NIC, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4703000158 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 09 tháng 09 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty: Đường số 07, KĐT Đồng Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty là 660.000.000.000 đồng; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	Số 155 Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, TP HCM.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Thông tin về công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 9.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Đầu tư kinh doanh nhà, bất động sản, khu đô thị, khu công nghiệp, dịch vụ khu dân cư;
- Cho thuê nhà văn phòng; cho thuê khách sạn;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Sản giao dịch bất động sản;
- Khai thác đất, đá, sỏi (chỉ được hoạt động khi có giấy phép khai thác);
- Buôn bán đất, đá, sỏi;
- Bán buôn xe cơ giới;
- Xây dựng công trình công nghiệp; Xây dựng công trình hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị; Xây dựng khu vui chơi giải trí;
- Bán lẻ hàng trang trí nội thất;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, công ly tâm, cọc bê tông các loại (không sản xuất tại trụ sở);
- Bán lẻ cây giống, cây kiểng, hoa các loại;
- Cho thuê xe cơ giới;
- Bán lẻ vật liệu xây dựng;

- Bán buôn hàng trang trí nội thất;
- Gia công vật liệu xây dựng (không gia công tại trụ sở);
- Gia công hàng trang trí nội thất (không gia công tại trụ sở);
- Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại;
- Bán buôn cây giống, cây kiểng, hoa các loại;
- Trồng, chăm sóc cây cao su (không hoạt động tại trụ sở);
- Chế biến mủ cao su (không hoạt động tại trụ sở, chỉ được hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Bán buôn cao su (không chứa hàng tại trụ sở).

2 .CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 .Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 .Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 .Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.



2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

2.6 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 10	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05	năm
- Phương tiện vận tải	06	năm
- Thiết bị văn phòng	03	năm

Từ tháng 6/2013, Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

- Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn với thời hạn phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh không quá 3 năm tài chính.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

CH
CƠ
Đ
ANG

3.36.00
CỔ
CỔ
Đ
NH
N TR

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

2.9 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

101
NH
TY
KẾ
AS
-TP

942
GT
HẢ
UT
TR
H.1.

2.12 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.13 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.14 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

10/12/2013

CH
ĐƠN



Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.15 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.16 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế năm.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	1.726.590	9.411.192
Tiền gửi ngân hàng	4.131.921.591	6.501.747.023
Các khoản tương đương tiền	-	200.000.000
	4.133.648.181	6.711.158.215

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu về lãi tiền cho vay	21.653.007.936	54.620.290.516
+ Tổng Công ty Tín Nghĩa	13.643.415.175	44.794.472.420
+ Công ty TNHH Hoàng Trạch	2.834.748.317	2.271.578.095
+ Công ty Cổ phần Phương Đông	5.174.844.444	7.554.240.001
Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông (*)	25.444.660.000	8.444.660.000
Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền chuyển nhượng cổ phiếu	42.000.000.000	-
Phải thu khác	17.955.096	27.337.901
	89.115.623.032	63.092.288.417

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 08/05/2012, thống nhất tạm ứng cổ tức 5% cho các cổ đông là thể nhân, ghi nợ cổ tức các cổ đông là pháp nhân.

5 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.909.205.526	10.349.814.005
Công cụ, dụng cụ	73.679.531	82.936.741
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.740.799.824	4.130.923.615
Thành phẩm	666.644.906	3.890.134.651
Hàng hoá	12.830.810.000	8.702.660.000
	27.221.139.787	27.156.469.012

6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	276.809.594	108.925.020.212
	276.809.594	108.925.020.212



7 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	11.835.058.843	990.917.376	4.027.688.372	493.038.862	17.346.703.453
Số tăng trong năm	604.732.802	-	801.126.364	-	1.405.859.166
- Mua trong năm	-	-	801.126.364	-	801.126.364
- Đầu tư XDCB hoàn thành	604.732.802	-	-	-	604.732.802
Số giảm trong năm	(165.182.336)	(205.368.736)	(11.892.364)	(235.720.593)	(618.164.029)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(165.182.336)	(205.368.736)	(11.892.364)	(235.720.593)	(618.164.029)
Số dư cuối năm	12.274.609.309	785.548.640	4.816.922.372	257.318.269	18.134.398.590
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.094.085.106	825.375.276	1.583.841.195	382.390.073	4.885.691.650
Số tăng trong năm	1.271.400.312	74.443.823	677.726.966	54.228.895	2.077.799.996
- Khấu hao trong năm	1.271.400.312	74.443.823	677.726.966	54.228.895	2.077.799.996
Số giảm trong năm	(154.682.331)	(179.285.809)	(10.571.001)	(188.010.069)	(532.549.210)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(154.682.331)	(179.285.809)	(10.571.001)	(188.010.069)	(532.549.210)
Số dư cuối năm	3.210.803.087	720.533.290	2.250.997.160	248.608.899	6.430.942.436
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	9.740.973.737	165.542.100	2.443.847.177	110.648.789	12.461.011.803
Tại ngày cuối năm	9.063.806.222	65.015.350	2.565.925.212	8.709.370	11.703.456.154

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	1.161.276.430.797	948.499.502.841
- Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.160.358.280.078	947.427.946.362
- Dự án khu nhà ở công nhân Lilama	918.150.719	773.022.664
- Xây dựng nhà nghỉ văn phòng và nhà kho	-	298.533.815
	1.161.276.430.797	948.499.502.841

9 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	28.000.000.000	28.000.000.000
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tấn	28.000.000.000	28.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	488.388.815.300	571.385.779.588
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(30.133.056)	-
	516.358.682.244	599.385.779.588

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2013 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tấn	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Sản xuất, thương mại và dịch vụ

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽¹⁾	-	35.000.000.000
Cho vay dài hạn ⁽²⁾	458.095.815.300	506.192.779.588
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông ⁽³⁾	23.200.000.000	23.200.000.000
Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch ⁽⁴⁾	7.093.000.000	6.993.000.000
	488.388.815.300	571.385.779.588

(1) Công ty chuyển nhượng toàn bộ 3.500.000 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Á cho Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần DAIABANK ngày 28/12/2013.

(2) Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay thời hạn trên 12 tháng, lãi suất tại thời điểm 31/12/2013 là 14,75%/năm.

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2010/HĐ ngày 25/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông về việc hợp tác đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị 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 văn bản số 8720/UBND-CNN ngày 26/10/2009 và văn bản số 5591/UBND-CNN ngày 14/07/2010. Theo đó, hai bên sẽ thành lập Công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp và sẽ thống nhất bằng văn bản hoặc phụ kiện hợp đồng mà trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ góp 25% vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty sẽ chuẩn bị sổ tiền, ứng chuyển cho Công ty Cổ phần Phương Đông để thực hiện việc đền bù giải tỏa theo quy trình của Nhà nước ban hành, hoặc chủ động thỏa thuận bồi thường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân, hoặc tổ chức mà các cá nhân hoặc tổ chức này đang sở hữu quyền sử dụng hợp pháp trong ranh giới đất dự án. Trong thời gian triển khai đền bù giải tỏa, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm thành lập Công ty cổ phần thì sổ tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Phương Đông sẽ được tính lãi suất với mức lãi là 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

Theo Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2013/HĐ ngày 10/05/2013, do điều kiện và tình hình khó khăn chung hiện nay, hai bên thống nhất tiền lãi phát sinh trên sổ tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã chuyển cho Công ty Cổ phần Phương Đông để thực hiện bồi thường đất (sổ tiền 23,2 tỷ đồng), sẽ chỉ được tính lãi từ ngày chuyển tiền đến hết ngày 30/06/2012, theo mức lãi suất là 16%/năm.

(4) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HĐ ngày 06/12/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty TNHH Hoàng Trạch về việc hợp tác đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị khu dân cư, thương mại mà Công ty TNHH Hoàng Trạch lập thủ tục trình UBND 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 thống nhất bằng văn bản hoặc phụ kiện hợp đồng mà trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ góp 30% vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty sẽ chuẩn bị sổ tiền, ứng chuyển cho Công ty TNHH Hoàng Trạch để thực hiện việc đền bù giải tỏa theo quy trình của Nhà nước ban hành, hoặc chủ động thỏa thuận bồi thường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân, hoặc tổ chức mà các cá nhân hoặc tổ chức này đang sở hữu quyền sử dụng hợp pháp trong ranh giới đất dự án. Trong thời gian triển khai đền bù giải tỏa, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm thành lập Công ty cổ phần thì sổ tiền Công ty chuyển cho Công ty TNHH Hoàng Trạch sẽ được tính lãi suất với mức lãi là 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2013/NQ-HDQT ngày 15/11/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, thống nhất chỉ tính lãi phát sinh với Công ty TNHH Hoàng Trạch (theo Hợp đồng số 01/2010/HĐ ngày 06/12/2010 và công văn số 02/HT.2013 ngày 29/10/2013 của Công ty TNHH Hoàng Trạch về giải trình khó khăn xin ngừng tính lãi suất) đến ngày 30/06/2013 (dừng tính lãi sau ngày 30/06/2013).

Chi tiết dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Tên công ty	Vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị nhận đầu tư	Vốn chủ sở hữu thực có lại đơn vị nhận đầu tư	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư tại đơn vị nhận đầu tư	Mức dự phòng tồn thất
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2-1)*3/1
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	98.475.207.280	98.369.230.175	28.000.000.000	(30.133.056)

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	4.312.845.597	6.676.662.321
Số tăng trong năm	1.255.833.106	119.182.273
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	(2.984.972.728)	(2.474.919.647)
Giảm khác	-	(8.079.350)
Số dư cuối năm	2.583.705.975	4.312.845.597

Trong đó, chi tiết số dư cuối năm bao gồm:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	728.997.310	97.787.599
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	1.771.944.444	4.171.944.444
Chi phí trả trước dài hạn khác	82.764.221	43.113.554
	2.583.705.975	4.312.845.597

11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.706.280.486
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	38.637.324	799.660.120
Thuế Thu nhập cá nhân	8.240.325	65.032.702
	46.877.649	2.570.973.308

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	135.752.197.491	100.316.780.824
Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	-	344.155.548
Chi phí phải trả khác	28.052.859	26.308.001
	135.780.250.350	100.687.244.373

13 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	-	30.227.911
Bảo hiểm xã hội	12.329.147	169.820.516
Bảo hiểm y tế	38.299.312	24.122.334
Bảo hiểm thất nghiệp	137.355	11.284.041
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	204.998.220	-
Phải trả cổ tức cho cổ đông	550.600.000	575.535.500
Phải trả, phải nộp khác	165.502.480	186.598.228
	971.866.514	997.588.530

14 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trái phiếu phát hành	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Thông tin bổ sung về Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu để thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân. Theo công văn số 11470/BTC-TCNH ngày 14/08/2009 về việc chấp thuận phát hành trái phiếu và hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009 giữa Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (GP.BANK) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch với các điều khoản cụ thể như sau:

- Tổng khối lượng phát hành là 1.000 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị là 1.000 tỷ đồng. Kỳ hạn của trái phiếu là 05 năm, lãi suất thả nổi, xác định bằng lãi suất bình quân của các lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau áp dụng đối với đồng Việt Nam công bố tại Sở Giao dịch của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng Công thương Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch) vào ngày xác định lãi suất hằng năm, cộng với lãi suất biên 4%/năm. Khối lượng trái phiếu này được phát hành thành 2 đợt như sau:
- + Đợt 1: Theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009, Công ty phát hành 500 trái phiếu. Lãi suất từ ngày 18/08/2013 đến 17/08/2014 là 11,625%/năm.
- + Đợt 2: Theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009, Công ty phát hành 500 trái phiếu. Lãi suất từ ngày 24/12/2013 đến 23/06/2014 là 11,925%/năm.
- Tài sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán liên quan đến trái phiếu bao gồm: Quyền sử dụng 700.522 m² đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất) gồm các lô đất phía Bắc Đường 25B thuộc tờ Bản đồ chuyển về quy hoạch sử dụng đất lên Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 số 1 và số 2 do Trung tâm Địa chính đô thị phía Nam thực hiện ngày 30/10/2007, Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký xác nhận ngày 09/11/2007 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại phụ lục số 01 kèm theo thuộc Dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Thạnh mà Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao theo Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 14/02/2012 (thay cho Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 04/06/2010).

MSCA

MSCA

15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	-	1.295.372.550	1.295.372.550	14.401.960.268	676.992.705.368
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	2.888.421.390	2.888.421.390
Trích lập các quỹ	-	-	64.638.271	64.638.271	(258.553.084)	(129.276.542)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(4.710.000.000)	-	-	-	(4.710.000.000)
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	17.031.828.574	675.041.850.216
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(357.959.358)	(357.959.358)
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	16.673.869.216	674.683.890.858

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000	51,52
Vốn góp của Ngân hàng TMCP Đại Á	65.000.000.000	9,85	65.000.000.000	9,85
Vốn góp của Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu	50.000.000.000	7,58	50.000.000.000	7,58
Vốn góp của Công ty TNHH I TV Cao su Công nghiệp	25.000.000.000	3,79	25.000.000.000	3,79
Vốn góp của đối tượng khác	180.000.000.000	27,27	180.000.000.000	27,27
	660.000.000.000	100,00	660.000.000.000	100,00

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
Đường số 07, KĐT Đồng Sài Gòn,
Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	660.000.000.000	660.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	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	66.000.000	66.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314.000	314.000
- Cổ phiếu phổ thông	314.000	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.686.000	65.686.000
- Cổ phiếu phổ thông	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.360.010.821	1.360.010.821
Quỹ dự phòng tài chính	1.360.010.821	1.360.010.821
	2.720.021.642	2.720.021.642

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ 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 Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

16 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	24.763.281.263	33.395.550.485
	24.763.281.263	33.395.550.485

17 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	16.346.711.072	21.203.824.009
	16.346.711.072	21.203.824.009

105-0
NHÀ
TƯ T
KIỂM
AS
TP

100-4
ÔNG T
PHÁ
VU T
TR
CH-1-1

18 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	53.075.308	68.372.796
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	1.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	400.000.000
	1.053.075.308	468.372.796

19 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	205.990.353	200.334.622
Chi phí nhân công	4.254.608.753	4.400.483.669
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.997.921.289	1.861.205.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.114.698.798	1.150.738.311
Chi phí khác bằng tiền	1.815.376.849	1.708.548.787
	9.388.596.042	9.321.311.078

20 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(319.322.034)	4.033.851.776
Các khoản điều chỉnh tăng	473.871.331	711.786.999
- Chi phí không hợp lệ	473.871.331	711.786.999
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(400.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(400.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	154.549.297	4.345.638.775
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (thuế suất 25%)	38.637.324	1.086.409.694
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	36.416.146
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.637.324	1.122.825.840
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	799.660.120	5.593.154.725
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(799.660.120)	(5.916.320.445)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động KD chính	38.637.324	799.660.120

21 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	(357.959.358)	2.888.421.390
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(357.959.358)	2.888.421.390
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.699.764
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(5)	44

22 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.691.412.698	4.106.935.238
Chi phí nhân công	13.436.335.973	16.855.020.881
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.078.147.225	2.042.110.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.208.408.763	1.266.257.803
Chi phí khác bằng tiền	1.989.739.881	2.212.508.310
	22.404.044.540	26.482.832.383

23 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.133.648.181	-	6.711.158.215	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	89.162.271.496	(5.511.000)	63.131.636.881	(5.511.000)
Các khoản cho vay	458.095.815.300	-	513.192.779.588	-
Đầu tư dài hạn	30.293.000.000	-	65.193.000.000	-
	581.684.734.977	(5.511.000)	648.228.574.684	(5.511.000)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	3.508.494.652	5.924.658.915
Chi phí phải trả	135.780.250.350	100.687.244.373
	1.139.288.745.002	1.106.611.903.288

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng 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 từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.133.648.181	-	-	4.133.648.181
Phải thu khách hàng, phải thu khác	89.156.760.496	-	-	89.156.760.496
Các khoản cho vay	-	458.095.815.300	-	458.095.815.300
Đầu tư dài hạn	-	-	30.293.000.000	30.293.000.000
	<u>93.290.408.677</u>	<u>458.095.815.300</u>	<u>30.293.000.000</u>	<u>581.679.223.977</u>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.711.158.215	-	-	6.711.158.215
Phải thu khách hàng, phải thu khác	63.126.125.881	-	-	63.126.125.881
Các khoản cho vay	7.000.000.000	506.192.779.588	-	513.192.779.588
Đầu tư dài hạn	-	35.000.000.000	30.193.000.000	65.193.000.000
	76.837.284.096	541.192.779.588	30.193.000.000	648.223.063.684

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2013				
Vay và nợ	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	3.508.494.652	-	-	3.508.494.652
Chi phí phải trả	135.780.250.350	-	-	135.780.250.350
	139.288.745.002	1.000.000.000.000	-	1.139.288.745.002
Tại ngày 01/01/2013				
Vay và nợ	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	5.924.658.915	-	-	5.924.658.915
Chi phí phải trả	100.687.244.373	-	-	100.687.244.373
	106.611.903.288	1.000.000.000.000	-	1.106.611.903.288

Công ty cho rằng mức độ tập trung 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.

24. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ VÀ CÁC KHOẢN TIỀN DO DOANH NGHIỆP NẮM GIỮ NHƯNG KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Bù trừ tạm ứng cổ tức cho Tổng Công ty Tín Nghĩa với khoản cho vay và lãi phát sinh	17.000.000.000	-

25 . THÔNG TIN KHÁC

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/09/2013 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Tổng Công ty Tín Nghĩa, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa làm đại diện tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thỏa thuận và xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng cổ phần, thoái vốn đối với các khoản đầu tư tài chính của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Á (số cổ phần nắm giữ là 3.500.000 cổ phần).

Ngày 16/09/2013, Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần SOVICO đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ĐẠIABANK. Theo hợp đồng, hai bên thống nhất tiến hành đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng số cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa nắm giữ và được ủy quyền. Đến thời điểm 31/12/2013, các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

26 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KÝ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc ký kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

27 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty hiện chỉ có một hoạt động kinh doanh là đầu tư Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân và tại khu vực địa lý là xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Doanh thu phát sinh trong năm chủ yếu là doanh thu bán mủ cao su khai thác trên diện tích cao su dồn bù để thực hiện dự án, trong thời gian dự án chưa triển khai được tiếp tục chăm sóc và khai thác.

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Cho vay		-	27.000.000.000
- Phải trả phí dịch vụ		-	288.000.000
- Lãi cho vay		67.251.978.467	107.300.571.672
- Tạm ứng cổ tức		17.000.000.000	-
- Chuyển nhượng cổ phiếu		42.000.000.000	-
- Cho thuê mặt bằng showroom, chi phí khác		29.920.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua xăng, dầu		720.965.425	1.247.036.610
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		241.868.908	223.005.272
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua vật liệu xây dựng		12.987.273	2.777.305.608
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí dịch vụ		-	880.877.000
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí xử lý nước thải		40.265.580	44.029.825

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Cho vay ngắn hạn		-	7.000.000.000
- Cho vay dài hạn		458.095.815.300	506.192.779.588
- Lãi dự thu		13.643.415.175	44.794.472.420
- Chuyển nhượng cổ phiếu		42.000.000.000	-
- Cho thuê mặt bằng showroom		4.400.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Ứng trước phí tư vấn, giám sát		-	52.750.000
Phải trả			
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		146.555.800	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua vật liệu xây dựng		-	498.800.016
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua xăng dầu		78.850.828	58.749.150
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí xử lý nước thải		11.751.000	5.068.980

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	-	1.666.214.561

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Phân loại và trình bày lại VND	Đã trình bày trên báo cáo năm trước VND
Bảng cân đối kế toán			
Đầu tư ngắn hạn	121	7.000.000.000	37.193.000.000
Các khoản phải thu khác	135	63.092.288.417	73.892.763.417
Tài sản ngắn hạn khác	158	108.925.020.212	98.124.545.212
Đầu tư dài hạn khác	258	571.385.779.588	541.192.779.588

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012 căn cứ trên Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước ngày 01/08/2013. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm 2012	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Bảng cân đối kế toán				
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	229	286.749.574	-	(286.749.574)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	945.743.324.758	948.499.502.841	2.756.178.083
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	1.771.313.188	2.570.973.308	799.660.120
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	15.362.060.185	17.031.828.574	1.669.768.389
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.868.372.796	468.372.796	(2.400.000.000)
Chi phí tài chính	22	5.156.178.083	-	(5.156.178.083)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	<i>5.054.178.083</i>	<i>-</i>	<i>(5.054.178.083)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.277.673.693	4.033.851.776	2.756.178.083
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.416.146	1.122.825.840	1.086.409.694
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	1.218.653.001	2.888.421.390	1.669.768.389
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	19	44	25
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	04	1.277.673.693	4.033.851.776	2.756.178.083
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.800.000.000)	(400.000.000)	2.400.000.000
Chi phí lãi vay	06	5.054.178.083	-	(5.054.178.083)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(89.719.170.183)	(89.821.170.183)	(102.000.000)

Người lập

Ngô Thị Kim Huệ

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2014



Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NHƠN TRẠCH

Nguyễn Hiếu Lộc



XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY





TRỤ SỞ CHÍNH

Đường số 7, Khu Đô thị Đông Sài Gòn,
xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

ĐT: 061-3561462 _ 061-3561463

Fax: 061-3561461

Email: nic@dongsaigon.vn

Website: <http://dongsaigon.vn>