



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH

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

Số điện thoại: 061.3561462 -3561463

Số fax: 061.3561461

Website: www.dongsaigon.vn

Email: nic@dongsaigon.vn



2014
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

I – THÔNG TIN CHUNG

- Tổng quan Công ty
- Quá trình hình thành và phát triển
- Lĩnh vực hoạt động
- Định hướng phát triển
- Mô hình hoạt động
- Các rủi ro

II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- Tình hình tài chính

III – BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014
- Tình hình tài chính
- Cải tiến về cơ cấu, chính sách, quản lý
- Kế hoạch phát triển năm 2015

IV – BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

V – TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- HĐQT, BKS, Ban TGD
- Chính sách nhân sự

VI – QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Lương, thưởng, thù lao & các lợi ích của HĐQT, BTGD và BKS
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

VII – BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2014

- Ý kiến kiểm toán
- Báo cáo tài chính kiểm toán 2014

THƯ' NGỎ

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

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2014 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phục hồi chậm sau suy thoái toàn cầu. Các nền kinh tế lớn phát triển theo hướng đẩy nhanh tăng trưởng nhưng có nhiều yếu tố rủi ro trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ. Trong khi đó, nhiều nền kinh tế mới nổi gặp trở ngại từ việc thực hiện chính sách thắt chặt để giảm áp lực tiền tệ.

Ở trong nước, sản xuất kinh doanh chịu áp lực từ những bất ổn về kinh tế và chính trị của thị trường thế giới, cùng với những khó khăn từ những năm trước chưa được giải quyết triệt để như áp lực về khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế chưa cao; sức ép nợ xấu còn nặng nề; hàng hóa trong nước tiêu thụ chậm; năng lực quản lý và cạnh tranh của doanh nghiệp thấp...

Cùng chuyển biến của nền kinh tế, thị trường bất động sản năm 2014 khu vực thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung đang dần ổn định trở lại và ấm dần lên, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, sự phục hồi chưa đồng đều. Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn phải dừng kinh doanh, một số doanh nghiệp đang trong quá trình khôi phục lại sản xuất.

Trước bức tranh với những gam màu sáng tối đan xen, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch phải đối mặt với không ít khó khăn, trở ngại. Trong năm, kết quả hoạt động sản xuất của Công ty chủ yếu đến từ mảng kinh doanh mỏ và cây cao su, hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản gần như ngưng trệ. Kết thúc năm 2014, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt hơn 12 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế âm hơn 9 tỷ đồng.

Trong năm 2015, thị trường sẽ có nhiều cơ hội để tiếp tục hồi phục, như kinh tế vĩ mô dự báo tiếp tục chuyển biến tích cực, 2 đạo luật liên quan đến xây dựng bất động sản, với nhiều điểm mới tiến bộ vừa được Quốc hội thông qua có hiệu lực vào tháng 7, lãi suất giảm, nguồn tiền vào thị trường tăng lên, niềm tin vào thị trường đã trở lại... Với những nền tảng mà công ty đã gầy 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 công!


CHỦ TỊCH HĐQT

Quách Văn Đức



THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN CHUNG





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Tên tiếng Anh: NHON TRACH INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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*)

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: nic@dongsaigon.vn

Website: www.dongsaigon.vn



Hình thành & 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 sang 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 9 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.



Lĩnh vực hoạt động

- 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 mùn cưa, than bùn;
- Và các ngành nghề khác theo Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 năm 2013.

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





Biệt thự Phú Thịnh 1

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.

Biệt thự Phú Thịnh 1

Tiên nghi sống tại khu biệt thự Phú Thịnh 1 là sự hội tụ tinh hoa của nghệ thuật và công nghệ hiện đại.

Khu biệt thự được bố trí tập trung ở khu vực trung tâm của khu Phú Thịnh 1 tiếp giáp với công viên kênh nước cảnh quan ở phía Bắc. Trong đó có 76 căn biệt thự với diện tích đất 300-360 m2



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.



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 hoạt động

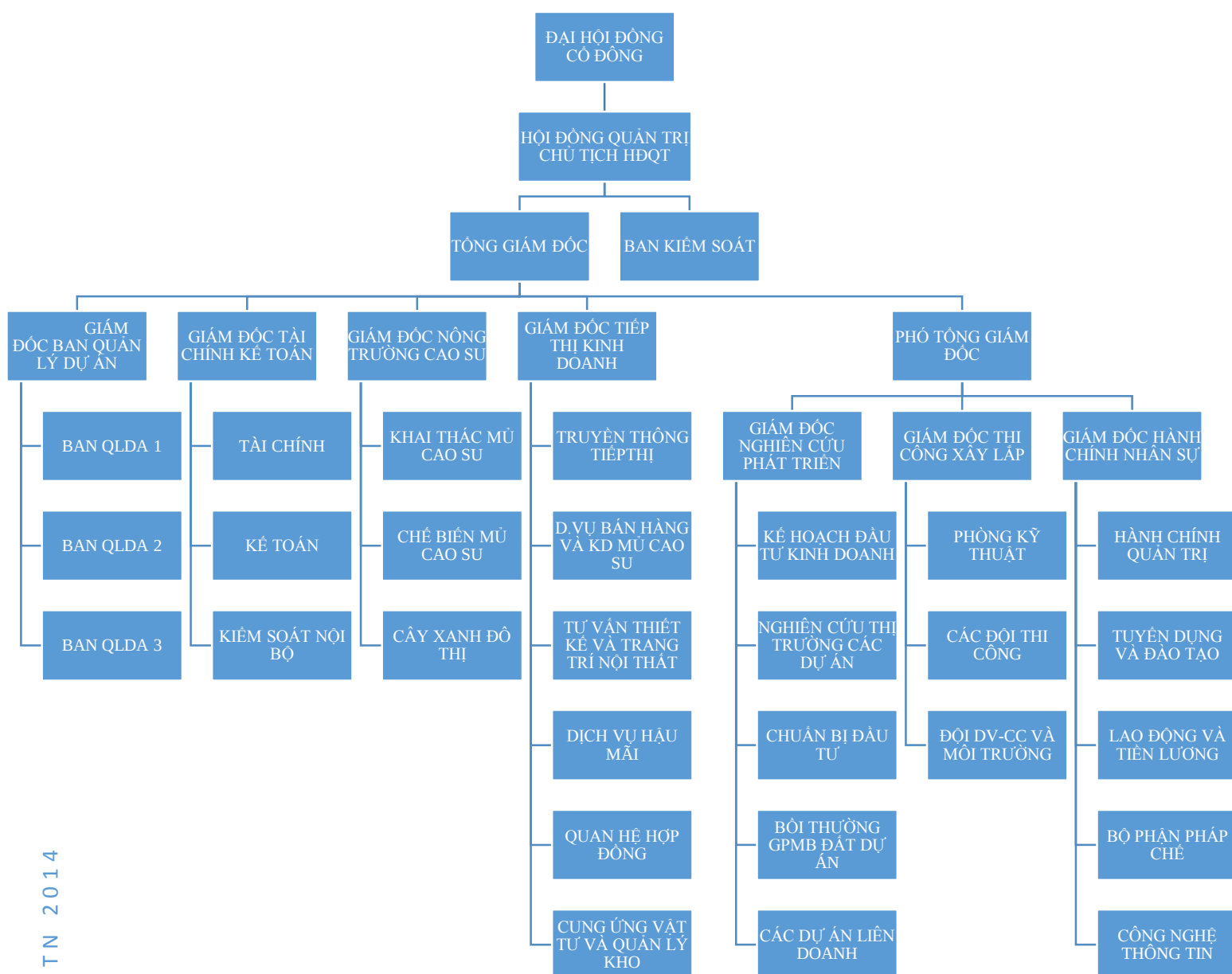
Mô hình quản trị

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%.





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 thể 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 thuyền 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.

Trách nhiệm xã hội

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.



Rủi ro về kinh tế

Kinh tế Việt Nam trong năm 2014 có nhiều tín hiệu tích cực và đang dần đi vào ổn định hơn so với các năm trước. Các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô thể hiện đà tăng trưởng được duy trì, sự phục hồi ngày càng rõ nét và đồng đều. Bên cạnh đó, thị trường tài chính cũng cho thấy sự chuyển biến tích cực, tình hình ngân sách được cải thiện. Cụ thể, Năm 2014 kết thúc với với tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) ước tính tăng 5,98% so với năm 2013. Mức tăng trưởng này cao hơn mục tiêu tăng 5,8% Quốc hội đã đề ra từ đầu năm. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 18,12%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,50%; khu vực dịch vụ chiếm 43,38% (cơ cấu tương ứng của năm 2013 là: 18,38%; 38,31% và 43,31%).

Về lĩnh vực bất động sản, xây dựng, so với những năm trong giai đoạn suy thoái nặng nề, nay đã có nhiều tín hiệu tích cực rõ nét. Giá trị xây dựng cả năm 2014 và giá trị tăng thêm ước tăng lần lượt là 7,6% và 7% so với năm 2013. Bất động sản và xây dựng là 02 lĩnh vực thu hút mạnh nguồn vốn đầu tư FDI trong năm.

Tuy thị trường bất động sản năm 2014 đang dần ổn định trở lại và ấm dần lên, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn. Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn phải dừng kinh doanh, một số doanh nghiệp đang trong quá trình khôi phục lại sản xuất.

Rủi ro đặc thù

Đối với lĩnh vực xây dựng, bất động sản

Thời gian thi công thường kéo dài, tiến độ thực hiện chịu sự tác động của nhiều phía

- » Đặc thù của hoạt động xây dựng điện là thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Hơn nữa lĩnh vực xây dựng điện phức tạp, điều kiện làm việc ngoài trời chịu sự tác động ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên như xây dựng các đường dây và trạm biến áp, xây dựng nhà máy thủy điện, nhiệt điện... Ngành xây dựng điện thực hiện phải mất chi phí cao và chịu nhiều rủi ro hình thành từ điều kiện tự nhiên, từ những yêu cầu pháp lý và kể cả việc quy hoạch đất đai, tài sản, .. Bên cạnh đó, quá trình thi công các công trình còn phụ thuộc nhiều vào tiến độ cung cấp hàng, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, khả năng thực hiện dự án cũng như môi trường quản lý điều hành và hoạch định của Nhà nước.
- » Điều kiện lao động ngoài trời, vừa thi công các công việc ở phần ngầm dưới đất, vừa thi công các phần việc ở phần điện trên cao nên có nhiều nguy cơ xảy ra tai nạn lao động và sự cố.

Đặc thù nguyên vật liệu

Sự biến động về giá cả của các chủng loại nguyên nhiên vật liệu có ảnh hưởng tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế những thiệt hại phát sinh từ sự tăng giá của các mặt hàng này, Công ty tiến hành thỏa thuận với nhà thầu về việc điều chỉnh giá trị hợp đồng khi có sự biến động lớn về giá của những mặt hàng này. Trên cơ sở của tiến độ thi công trình của từng công trình và mức độ nhu cầu trọng yếu của từng công trình để lựa chọn thời gian mua vật tư, nguyên liệu phục vụ sản xuất theo theo thời gian do giá cả biến động, hạn chế tối đa hàng tồn kho dự trữ chờ thi công dài ngày, tăng cường công tác tiết kiệm, hạn chế tối thiểu hao hụt vật tư, nguyên nhiên liệu, tiết kiệm chi phí vận chuyển.

Đối với lĩnh vực cao su

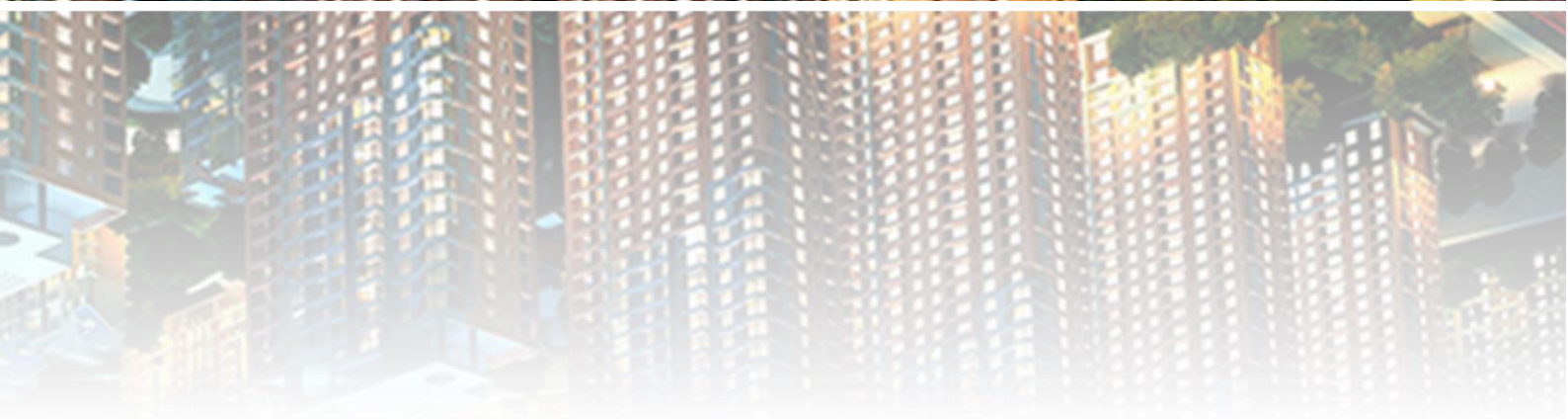
Điều kiện thời tiết, thiên tai, dịch bệnh là rủi ro đặc trưng nhất mà các doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh mủ và cây cao su đều gặp phải, đây là những yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của con người, hàng năm chính những yếu tố này đã ảnh hưởng rất lớn đến sản lượng khai thác và chất lượng cao su của các doanh nghiệp trong nước, dẫn đến nguồn cung của ngành cao su sẽ bị ảnh hưởng nặng nề, gây thiệt hại lớn cho các doanh nghiệp trong ngành.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

BCTN 2014



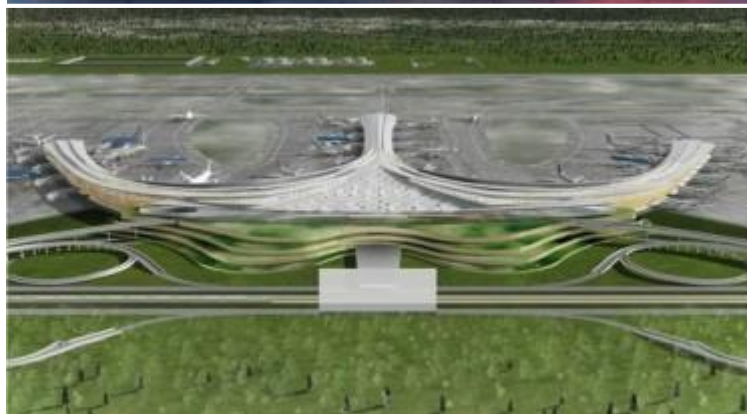


Hoạt động SXKD doanh trong năm

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014
Doanh thu	Triệu đồng	24.763	65.400	12.852
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	(319)	-	(9.262)

Trong bối cảnh kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng dù đã có những tín hiệu phục hồi nhưng vẫn chưa hết khó khăn. Không ít doanh nghiệp phải dừng hoạt động, nhiều doanh nghiệp đang trong giai đoạn tái cấu trúc hoạt động sản xuất kinh doanh để tìm kiếm cơ hội hồi phục.

CTCP Đầu tư Nhơn Trạch cũng là một doanh nghiệp phải đối mặt nhiều khó khăn, thách thức trong năm 2014. Kết quả kinh doanh thấp hơn so với kế hoạch. Cụ thể, chỉ tiêu doanh thu thuần chỉ đạt 12,9 tỷ đồng tương đương gần 20% mức kế hoạch đặt ra trong ĐHCĐ thường niên 2014; lợi nhuận hoạt động của Công ty âm gần 9,3 tỷ đồng trong khi kế hoạch đặt ra từ đầu năm là 0 đồng.



Tình hình thực hiện dự án

Công tác bồi thường giải tỏa mặt bằng

✓ Công tác bồi thường

Từ tháng 7 năm 2014, Trung tâm phát triển quỹ đất tạm dừng công tác bồi thường của các dự án (trừ dự án hoán đổi cho Công ty CP Lilama 45.1) để chờ nghị định hướng dẫn Luật đất đai 2013. Đến nay, quy trình bồi thường đang thực hiện lại theo Luật Đất đai năm 2013 và các nghị định có liên quan.

Đối với dự án của Công ty CP Lilama 45.1: Còn lại 02 hộ với diện tích khoảng 0,3ha, Hội đồng bồi thường tiếp tục thực hiện công tác vận động để hai hộ này nhận tiền bồi thường.

Đối với Khu 90ha (mở rộng dự án KDC Phú Thạnh-Long Tân): UBND xã Phú Thạnh đã xác nhận nguồn gốc đất 114 hồ sơ. Còn lại 101 hồ sơ đang rà soát hồ sơ kỹ thuật (đo bao), sổ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) và chủ sử dụng đất trước khi xác nhận;

Khu tái định cư Long Tân 21,3ha: Trung tâm PT Quỹ đất đang hoàn thiện phương án bồi thường chi tiết để trình thẩm định.

✓ Thủ tục đất đai

- Căn cứ các quy định của Luật đất đai số 44/2013/QH13 ngày 29/11/13, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/14, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/14, UBND cấp tỉnh sẽ rà soát lại và xử lý chuyển tiếp đối với các dự án của Công ty theo 02 hướng như sau:

- + Khu 156ha: Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường theo quy định (Khoản 3 và 4, Điều 34, Nghị định 47/2014/NĐ-CP);
- + Dự án Khu 90ha mở rộng và dự án Khu tái định cư Long Tân 21,3ha: Tiếp tục thực hiện dự án nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm phê duyệt (Khoản 1, Điều 99, Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

Công ty đã gửi bảng đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2015 cho UBND huyện Nhơn Trạch và Phòng TNMT huyện Nhơn Trạch (theo quy định của Luật đất đai 2013).

- Các hồ sơ còn lại gồm khu 156ha, khu 90ha, khu tái định cư 20ha: phối hợp Hội đồng bồi thường thực hiện các công việc theo quy trình. Công ty đã gửi bảng đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2015 cho UBND huyện Nhơn Trạch và Phòng TNMT huyện Nhơn Trạch (theo quy định của Luật đất đai 2013).
- Kiến nghị UBND tỉnh, Sở Tài Nguyên Môi Trường giao phần diện tích đất trồng cây cao su còn lại (khoảng 12ha) và đất nhà máy sơ chế mủ cao su (khoảng 4ha) cho Công ty quản lý, sử dụng theo mục đích trên.
- UBND tỉnh thống nhất chủ trương chuyển 20% quỹ đất có hạ tầng ra ngoài dự án khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân. Theo đó, UBND huyện Nhơn Trạch đã giới thiệu và Công ty đang lập thủ tục xin giới thiệu địa điểm dự án Khu tái định cư và nhà ở xã hội khoảng 60 ha tại xã Vĩnh Thanh.
- Phối hợp với các ngành giải quyết chồng lấn ranh đất dự án và lộ giới đường 25B, làm cơ sở xin điều chỉnh quyết định giao đất toàn khu đảm bảo phù hợp kế hoạch phát triển dự án và thuận tiện trong việc cấp tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phục vụ bán hàng).

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 đầu nối, Sở Công thương phê duyệt thiết kế kỹ thuật.
- Quy hoạch 1/500 Phân khu 1A, 1B và 1E: Do có sự thay đổi về cơ cấu sản phẩm, Sở Xây dựng đề nghị phải lấy ý kiến Bộ Xây dựng và Thủ tướng CP (quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP). Tạm hoãn.
- Dự án Khu tái định cư Long Tân
 - + Hoàn thành các thủ tục quy hoạch 1/500, lập dự án đầu tư và thiết kế cơ sở.
 - + Thủ tục xin chấp thuận đầu tư: Công ty đã chuẩn bị hồ sơ xin chấp thuận đầu tư trình cấp thẩm quyền xin chấp thuận. Tuy nhiên do văn bản thỏa thuận địa điểm hết hạn và không thể gia hạn thêm lần nữa, do đó Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn Công ty lập thủ tục xin thỏa thuận địa điểm lại từ đầu. Công ty đang đôn đốc các ngành có văn bản thỏa thuận địa điểm mới. Sau khi có văn bản thỏa thuận địa điểm sẽ thực hiện thủ tục xin chấp thuận đầu tư và hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
- Dự án Khu trung tâm hành chính-văn hóa - giáo dục-TDĐT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ:
 - + Hoàn thành hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500;
 - + Hoàn thành dự án đầu tư và xin chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền (Bộ Xây dựng, UBND tỉnh).
- Dự án hoàn trả cho Công ty CP Lilama 45.1: Hoàn tất các thủ tục lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công để hoàn trả cho Lilama 45.1.
- Dự án Khu tái định cư và nhà ở xã hội 60 ha tại xã Vĩnh Thanh: Tiếp tục đôn đốc các ngành có văn bản thỏa thuận địa điểm.

Quản lý dự án và triển khai thi công

- Chuẩn bị hồ sơ thi công cấp đường ống cấp nước bằng đường 25B và đường ống cấp nước khu 1D (Phú Thịnh 1).
- Thi công hạ tầng khu dân cư Lilama 45.1. Giai đoạn 1 hoàn thành cơ bản hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, nền đường trong phạm vi mặt bằng đã giải phóng. Triển khai giai đoạn 2 phần đền bù giải tỏa thêm, trong đó thi công thoát nước mưa cơ bản hoàn thành.
- Chăm sóc cây xanh trong đất dự án và khu vực văn phòng.

Đầu tư tài chính

Tình hình đầu tư tài chính tính đến thời điểm 31/12/2014 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)	4.000.000.000
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	451.846.432.868
	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	28.000.000.000
	Cho vay dài hạn	385.543.840.107
3	Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Phương Đông	28.374.844.444
	Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch	9.927.748.317
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(29.773.142)
Tổng cộng		4.51.826.659.726

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

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Thay đổi (%)
Chỉ tiêu tài chính			
Tổng tài sản	252.137	287.165	13,89%
Tài sản ngắn hạn	8.824	16.040	81,78%
Tài sản dài hạn	243.313	271.125	11,43%
Nợ phải trả	153.768	188.794	22,78%
Vốn chủ sở hữu	98.369	98.371	0,00%
Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	0	-
Doanh thu tài chính	31	308	893,55%
Lợi nhuận trước thuế	(241)	1,5	-100,62%
Lợi nhuận sau thuế	(241)	1,5	-100,62%



Tình hình tài chính

Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2013	2014	So với 2013 (%)
Tổng tài sản	1.815.291	1.840.890	1,41%
Doanh thu thuần	24.763	12.852	-48,10%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-319	-9.285,4	2.803,45%
Lợi nhuận khác	83	23	-72,29%
Lợi nhuận trước thuế	-319	-9.262,4	2.803,45%
Lợi nhuận sau thuế	-358	-9.262,4	2.487,15%

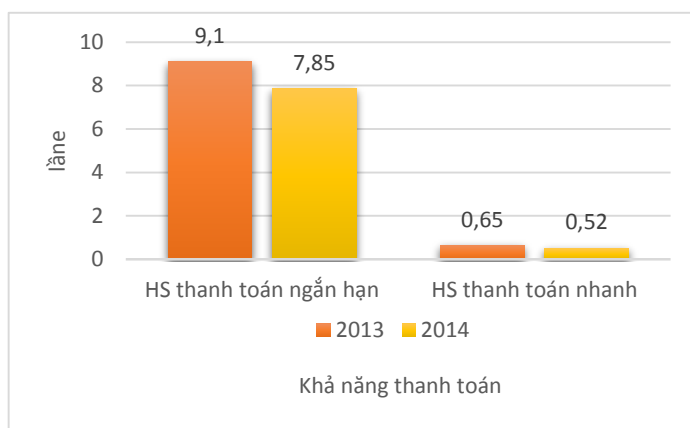
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	2013	2014
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	9,10	7,85
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,65	0,0
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,63	0,64
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,69	1,77
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,01	0,01
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,01	0,01
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-1%	-72%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0%	-1%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0%	-1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-2%	-72%



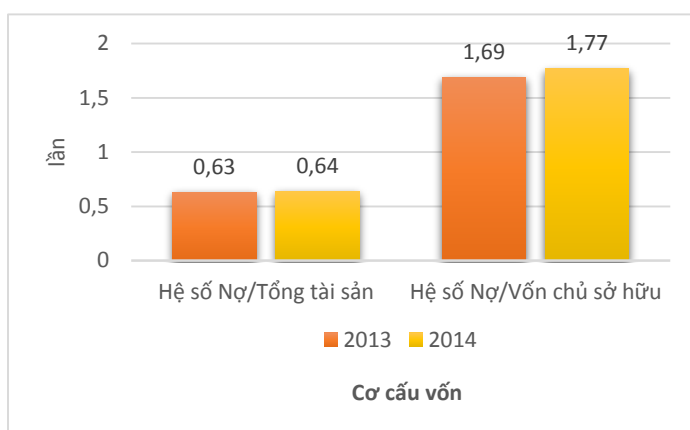
Khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán của Công ty có xu hướng giảm so với cùng kỳ. Cụ thể: Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 9,1 lần xuống còn 7,85 lần; Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,65 lần xuống còn 0,52 lần. Sự chênh lệch giữa hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là do giá trị hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn.



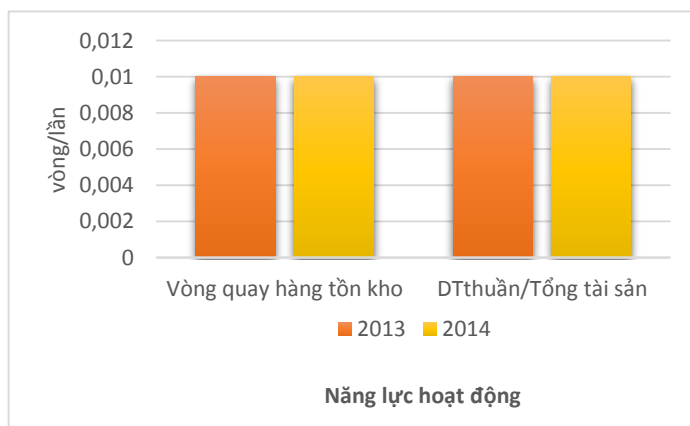
Cơ cấu vốn

Không có biến động lớn về tỷ trọng nợ trong tổng tài sản, tỷ lệ nợ so với vốn chủ sở hữu của Công ty qua các năm. Kết thúc năm 2014, hệ số nợ phải trả trên tổng tài sản giữ mức 0,64 lần; hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu tăng so với cùng kỳ là 4,7%.



Năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho và hệ số Doanh thu thuần/tổng tài sản vẫn giữ mức 0,01 lần trong 2 năm qua.



Khả năng sinh lời

Trước bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty gặp nhiều trở ngại, theo đó, các chỉ số phản ánh khả năng sinh lời của Công ty đều có sự sụt giảm so với kết quả đạt được năm 2013.

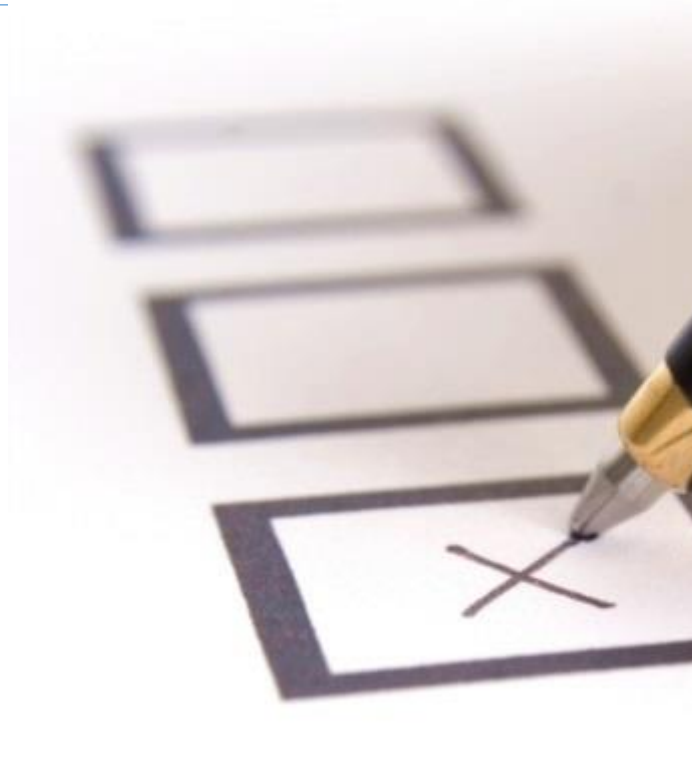
BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠO CHO PHIA LOAG QIYIA ĐOC





Đánh giá kết quả SXKD



Kinh tế trong nước năm 2014 đã có sự khởi sắc so với các năm sau suy thoái, tuy nhiên sự phục hồi chưa đồng đều và vẫn tồn tại nhiều rủi ro, bất cập. Cùng xu hướng đó, Thị trường bất động sản năm 2014 đang dần ổn định trở lại và ấm dần lên, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn. Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn phải dừng kinh doanh, một số doanh nghiệp đang trong quá trình khôi phục lại sản xuất.

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.

Khó khăn

- Tình hình kinh tế khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tiến độ bán hàng dự án của Công ty.
- Sản lượng mủ cao su RSS3 khai thác trong năm 2014 cũng thấp hơn năm trước do giá cao su xuống quá thấp chỉ khai thác các khu vực có sản lượng tương đối cao. Giá cao su trong năm 2014 tiếp tục giảm so với năm 2013 cũng góp phần khiến doanh thu toàn Công ty trong năm 2014 giảm.
- Giá cao su giảm mạnh trong khi đó bất động sản dù bán được nhưng vẫn chưa ghi nhận doanh thu, trong năm 2014 lỗ chủ yếu chi phí quản lý, mặc dù Công ty đã nỗ lực cắt giảm nhiều khoản chi phí.

Trước những thuận lợi và khó khăn như vậy, kết quả thực hiện trong năm của Công ty như sau:

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2014		Tỷ lệ TH/KH
	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
1. Tổng doanh thu và thu nhập khác	65.400	13.092	20%
- Mủ cao su	18.000	9.430	52%
- Cây cao su và khác	3.000	3.662	122%
2. Lợi nhuận trước thuế	-	(9.262)	-
3. Lợi nhuận sau thuế	-	-	-
4. Nộp ngân sách	360	568	157%
5. Vốn đầu tư thực hiện	53.641	20.722	38%
6. Sản lượng mủ cao su	300	341	113%

Doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2014 so với kế hoạch thấp, cả năm không hoàn thành hai chỉ tiêu này, do dự kiến trong năm có thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản nhưng sản phẩm bán ra còn chậm và theo quy định cũng chưa ghi nhận doanh thu trong kỳ vì chưa bàn giao sản phẩm cho người mua (Tiền thu thực tế đợt một được 5,343 tỷ đồng), thêm vào đó là giá cao su tiếp tục giảm so với năm 2013. Cụ thể, giá bán cao su bình quân năm 2013 là 46,7 triệu đồng/tấn, trong khi đó giá bán bình quân năm 2014 là 31,16 triệu đồng/tấn, doanh thu thực hiện trong năm 2014 chủ yếu từ kinh doanh cao su. Sản lượng sản xuất mủ cao su RSS3: năm 2014 đạt 341 tấn so với năm 2013 là: 362,5 tấn, sản lượng năm nay khai thác thấp hơn năm trước do trong năm phần diện tích cây cao su già cỗi tăng lên và diện tích khai thác cũng có thấp hơn do thanh lý cây cao su để triển khai dự án.

Tình hình tài chính

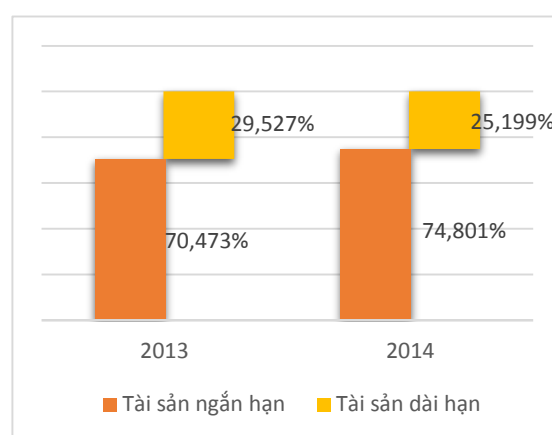
Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

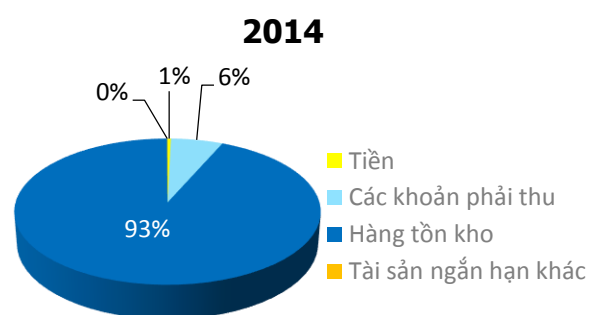
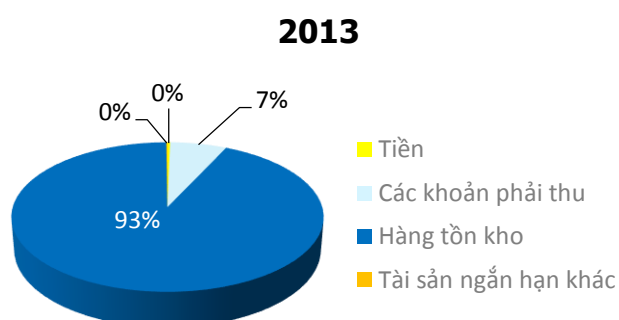
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2013	2014	2014/ 2013	Tỷ trọng 2013	Tỷ trọng 2014
Tài sản ngắn hạn	1.279.290	1.377.001	7,64%	70,47%	74,80%
Tài sản dài hạn	536.002	463.889	-13,45%	29,53%	25,20%
TỔNG TÀI SẢN	1.815.292	1.840.890	-1,41%	100%	100%

Tài sản ngắn hạn tăng lên 7,64% trong khi tài sản dài hạn giảm hơn 13% đã làm dịch chuyển nhẹ cơ cấu tài sản. Cụ thể: tài sản ngắn hạn chiếm 74,8% (tăng thêm 6% so với cùng kỳ).



Chi tiết cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn như sau:





Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	2014/ 2013 (%)	Tỷ trọng 2013	Tỷ trọng 2014
Nợ ngắn hạn	140.608	175.467	24,79%	12,33%	14,93%
Nợ dài hạn	1.000.000	1.000.000	-	87,67%	85,07%
NỢ PHẢI TRẢ	1.140.608	1.175.467	3,06%	100%	100%

Tổng nợ phải trả tăng nhẹ (3,06%) so với cùng kỳ. Trong đó, nợ ngắn hạn trong năm 2013 tăng 24,79% so với năm 2013. Nợ ngắn hạn tăng mạnh chủ yếu do khoản chi phí phải trả ngắn hạn của Công ty tăng 31 tỷ đồng so với năm 2013, tổng giá trị khoản mục chi phí phải trả tính đến 31/12/2014 là 167 tỷ đồng, chiếm 95% trong tổng giá trị nợ phải trả ngắn hạn và chiếm 14,2% trong tổng giá trị nợ phải trả của Công ty trong năm.

Xét về khoản nợ dài hạn, 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 thúc đẩy việc bán sản phẩm, dự án, Ban lãnh đạo đã tập trung phát triển chính sách marketing, bán hàng trong năm qua.

Truyền thông tiếp thị

Tham gia triển lãm Vietbuild tháng 3 tại Hà Nội và triển lãm Vietbuild tháng 8 và tháng 12 tại Quận 7 TP.HCM.

Triển khai kế hoạch truyền thông, tiếp thị, quảng cáo dự án, thương hiệu và sản phẩm trên các phương tiện truyền thông (báo giấy, báo mạng, kênh truyền thanh VOV giao thông, phát hình PR dự án trên kênh truyền hình VTV9 chuyên mục Thế giới nhà đất).

Mời 3 đơn vị tư vấn (3in, Red Media, JWT) đề xuất kế hoạch marketing tổng thể cho dự án Đông Sài Gòn, đưa ra các chủ đề thông điệp truyền thông, để định vị thương hiệu. Sau khi 3 đơn vị lập báo cáo đề xuất sẽ chọn ra 1 đơn vị thực hiện tư vấn, trình HĐQT duyệt và Công ty có ý kiến về nội dung và chi phí.

Mời đơn vị tư vấn (Văn Bé, Golsun và Nguyễn Phan) khảo sát báo giá thiết kế thi công và thủ tục giấy phép để lắp đặt pano quảng cáo dự án trên đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây.

Tìm kiếm và mời gọi các đơn vị đầu tư dịch vụ vào khu tiện ích ban ban đầu của dự án Đông Sài Gòn để thu hút dân cư về sinh sống tại dự án.

Tài trợ cho Operation Smile Việt Nam (OSV) trong chương trình phẫu thuật từ thiện tại bệnh viện Răng hàm mặt Trung ương Quận 5 mang lại nụ cười trẻ em Việt Nam để thực hiện trách nhiệm với xã hội và cộng đồng.

Mời đơn vị Tư vấn Cánh Cam thiết kế lại website theo màu sắc nhận diện thương hiệu mới và tổ chức lại website thuận lợi cho khách hàng tra cứu thông tin sản phẩm.

Thiết kế và in ấn brochure, tờ bướm phục vụ bán hàng.

Triển khai cho nhân viên kinh doanh khảo sát thị trường về giá bán và diện tích đất nền khách hàng ưa chuộng thuộc khu vực TP.HCM, Long Thành và Nhơn Trạch để đề xuất triển khai sản phẩm phù hợp đưa ra thị trường năm 2015.

Mời đơn vị tư vấn thiết kế biểu tượng (logo và chữ đô thị Đông Sài Gòn) chuẩn bị triển khai lắp đặt tại dự án.

Làm việc với các đối tác trong và ngoài nước để chào bán sản phẩm thứ cấp: Dubai, Singapore, Malaysia...

Bán hàng

Thành lập sàn giao dịch bất động sản tại Công ty và niêm yết thông tin sản phẩm tại Sàn giao dịch của Công ty. Triển khai công tác PR, Marketing để giới thiệu sản phẩm đến khách hàng.

Mở bán đất nền khu Phú Thịnh 1: Hoạt động kinh doanh bất động sản mới bắt đầu khởi động, đã giao dịch được 30 nền, trong đó: đặt chỗ 2 nền, đặt cọc 10 nền, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 18 nền. Tuy nhiên, đối với các hợp đồng chuyển nhượng thu được: 5,343/38,627 tỷ đồng, mới chỉ bắt đầu thu tiền theo tiến độ, chưa được ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Thỏa thuận hợp tác với ngân hàng Eximbank, BIDV, Agribank... hỗ trợ khách hàng vay mua nhà trong dự án.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Bối cảnh 2015

Khó khăn

Tình hình kinh tế khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tiến độ bán hàng dự án của Công ty.

Hạ tầng đầu nối các khu vực lân cận chưa được nhà nước đầu tư hoặc triển khai chậm cũng ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ triển khai dự án và tổ chức kinh doanh.

Sản lượng mủ cao su RSS3 khai thác trong năm 2015 cũng thấp hơn năm trước do chỉ khai thác các khu vực có sản lượng tương đối cao, vì khu sản lượng thấp khai thác sẽ bị lỗ chí phí.

Thuận lợi

Sân Bay Long Thành có khả năng sẽ triển khai trong thời gian gần và vừa khởi công đường cao tốc Bến Lức-Long Thành là tín hiệu tốt cho dự án của Công ty có ảnh hưởng tích cực đến kế hoạch chào bán sản phẩm, nhà đầu tư sẽ quan tâm nhiều hơn, huy vọng sẽ bán được nhiều sản phẩm trong năm 2015, Công ty sẽ điều chỉnh tăng giá bán vào các thời điểm thị trường thuận lợi.

Trước tình hình dự báo năm 2015 như vậy, Công ty đặt ra một số chỉ tiêu hoạt động như sau:

Kế hoạch triển khai dự án

Công tác bồi thường, thủ tục đất đai

✓ Công tác bồi thường

- Đối với dự án của Công ty cổ phần Lilama 45.1: Hoàn thành công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Lilama 45.1. Còn 02 hộ, cưỡng chế theo quy định, với diện tích 2.900 m².
- Các hồ sơ còn lại khu 156ha: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường và khẩn trương tổ chức chi trả tiền cho một số hộ dân có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường. Dự kiến 2015 bồi thường 30 ha.
- Dự án khu TĐC 20 ha Long Tân: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường và khẩn trương tổ chức chi trả tiền cho một số hộ dân có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường.
- Khu 90ha mở rộng: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi.

✓ Thủ tục đất đai

- Làm việc với Sở TNMT xin cấp tách sổ cho Phân khu 1F (khu 13,4ha).
- Hoàn thành thủ tục giao đất dự án Khu trung tâm hành chính-văn hóa-giao dục-TDTT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ.



Thủ tục đầu tư các dự án

- Phân khu 1A, 1B và 1E: Hoàn thành công tác quy hoạch 1/500 và 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-TDĐT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ:
- + Hoàn thành thủ tục xin chấp thuận đầu tư;
- + Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng xây dựng.
- + Thiết kế bản vẽ thi công công trình chợ, khu trung tâm HC-VH-GD-TDĐT.
- + Thực hiện thiết kế một số mẫu khu phố chợ.
- Khu tái định cư Long Tân 21,3ha: Hoàn thành thủ tục chấp thuận đầu tư của cấp thẩm quyền; Hoàn thành thiết kế BVTC hạ tầng.
- Khu tái định cư và nhà ở xã hội xã Vĩnh Thanh khoảng 60ha: Hoàn thành thủ tục thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án.

Triển khai và quản lý dự án thi công

- Khu 20 ha (Phú Thịnh 1): Thảm nhựa 7cm và hoàn thiện vỉa hè;
- Hoàn tất thi công cấp nước đoạn đầu nối bằng 25B; đường 7B và đường số 7a (đoạn từ 7B đến N7);
- Khu 13,4 ha (1F): Triển khai thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, ống cấp nước, ống luồn dây điện và lắp đặt ống thông tin liên lạc.
- Triển khai thi công hạ tầng khu trung tâm hành chính - văn hóa – giáo dục – TDĐT kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và khu công viên cây xanh theo quy hoạch.
- Bàn giao đất hành chính, giáo dục và y tế cho địa phương xây dựng trụ sở.
- Xây dựng hoàn thiện biểu tượng Đông Sài Gòn.
- Xây dựng, hoàn thiện Pano quảng cáo trên đường cao tốc Long Thành – Dầu Dây.
- Thi công hoàn thiện khu Lilama 45.1 sau khi thực hiện bồi thường xong.

Trồng cây xanh và chăm sóc cây xanh

- Chăm sóc cây trồng các khu vực theo kế hoạch; cắt tỉa, bón phân, tưới nước, phun thuốc sâu, phun thuốc cỏ, cắt cỏ...
- Nhân giống 1 số loại cây trang trí phục vụ trồng 20 ha, các con đường...
- Trồng bổ sung cây bóng mát khu 20 ha, kênh K 4-6, hồ H1.
- Đấu thầu công tác chăm sóc cây cảnh quan hoặc trồng cây cho các công ty thành viên trong Tổng Công ty hoặc các đối tác bên ngoài để tạo thêm nguồn thu và lợi nhuận cho Công ty.



Kế hoạch truyền thông tiếp thị

- Xây dựng kế hoạch bán hàng, phương án kinh doanh và truyền thông tiếp thị cho năm 2015.
- Triển khai kế hoạch truyền thông tiếp thị, quảng bá hình ảnh dự án, thương hiệu của Công ty, tiếp thị triển khai bán khu dân cư Phú Thịnh 1.
- Tổ chức thêm sự kiện mở bán sản phẩm tại Chi nhánh TP.HCM và tại dự án Đông Sài Gòn.
- Huấn luyện và trang bị kiến thức về dự án, sản phẩm mở bán cho nhân viên kinh doanh.

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.
- Tuyển dụng bổ sung nhân sự cho Chi nhánh, đảm bảo đủ số lượng 3 nhóm bán hàng mỗi nhóm 8 người, hai nhân viên truyền thông và 01 giám đốc sàn.



Kế hoạch nhân sự và tiền lương

- Về nhân sự: Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, tổng số lao động dự kiến năm 2015 là 193 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 2015 như sau:

ĐVT: triệu đồng

ST T	Chỉ tiêu	KH 2015	Số lao động
1	Tiền lương:	13.940	193
	Lương quản lý văn phòng, bảo vệ	6.000	54
	Lương Chi nhánh TP.HCM	1.600	27
	Lương công nhân cây xanh	840	14
	Lương Cán bộ và Công nhân cao su	5.500	98
2	BHXH, BHYT, BHTN, KP công đoàn:	1.800	-
	Tổng cộng	15.740	-

- Thu nhập bình quân đầu người năm 2015 dự kiến 6,0 triệu đồng/người/tháng.

Kế hoạch sản xuất và bán hàng (ĐVT: triệu đồng)

Trong năm 2015, Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng khu 1D và 1F để tiếp tục bán. Cụ thể:

✓ Tổ chức bán khu 1D (Phú thịnh 1)

- Dự kiến thu tiền từ khách hàng bán 18 lô trong năm 2014: 12.000
- Tiền đất bán nền và góp vốn mua nhà năm 2015 khoảng 46 lô: 17.636
- Tổng thu từ khu 1D: 29.636

✓ Tổ chức bán khu 1F (Phú thịnh 2)

- Dự kiến bán 128 nền thu 30% giá trị: 18.682

✓ Kinh doanh cao su

Đối với vườn cao su còn lại vẫn tiếp tục tổ chức tận thu, khai thác mủ cao su, Tổng diện tích cây cao su đang quản lý: 337 ha.

Trong đó:

- Thanh lý cây già không khai thác: 87 ha.
- Cây tơ đang khai thác: 215 ha và 35 ha dưỡng lại không khai thác.
- Dự kiến năm 2015 khai thác khoảng 270 tấn mủ và mua ngoài chế biến 35 tấn. Tổng sản lượng chế biến là 305 tấn.
- Tổng số lao động: 98 người cả chế biến, khai thác và quản lý ở đội cao su.





Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

Kế hoạch doanh thu năm 2015 bao gồm doanh thu từ bán lẻ đất nền, trồng và chăm sóc cây xanh bên ngoài, doanh thu từ kinh doanh mủ cao su, thanh lý cây cao su và tiền bán đất san lấp.

Tổng doanh thu năm 2015 ước khoảng: 77.508 triệu đồng.

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận theo bảng tóm tắt sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.508
	- Bán nền khu 1D (Thu 2014 chuyển qua và 2015)	29.636
	- Bán nền khu 1F	18.682
	- Doanh thu trồng cây xanh và chăm sóc bên ngoài	2.600
	- Bán đất san lấp (Đất thừa đào lên từ các hồ chứa nước)	6.750
	- Doanh thu từ kinh doanh mủ cao su	9.760
	- Doanh thu từ kinh doanh cây cao su	10.080
2	Giá vốn	58.077
	- Bán nền khu 1D	26.673
	- Bán nền khu 1 F	15.880
	- Trồng cây xanh và chăm sóc bên ngoài	2.080
	- Giá vốn đất san lấp (đất thừa phải chờ đi)	-
	- Giá vốn từ kinh doanh mủ cao su	8.845
	- Giá từ kinh Doanh cây cao su	4.600
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.431
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp, bán hàng	12.000
5	Lợi nhuận trước thuế	7.431

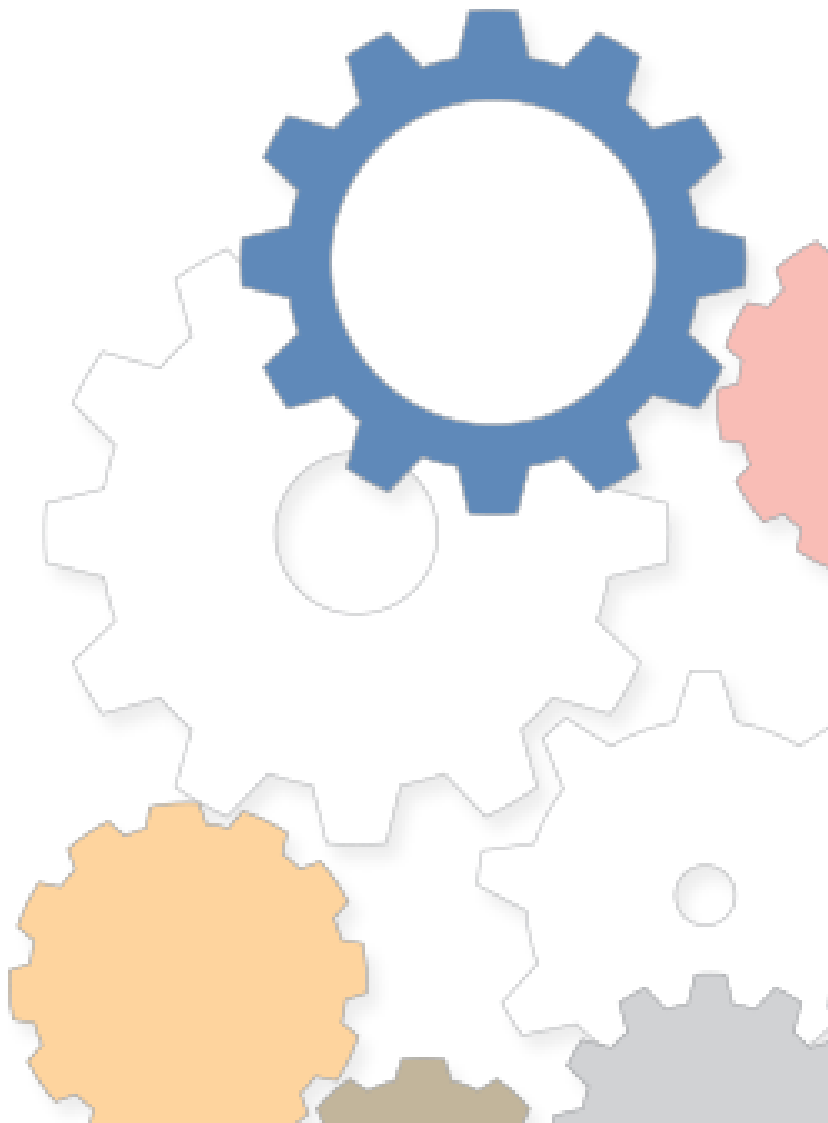


Kế hoạch vốn đầu tư (triệu đồng)

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 137.738 triệu đồng

Nhu cầu vốn cho triển khai các hạng mục

a. Công tác bồi thường, tiền sử dụng đất:	78.000
- Khu tái định cư 20ha:	15.000
- Chi hỗ trợ bồi thường Khu Lilama 45.1:	2.000
- Thuê đất trồng cao su (ngoài ranh quy hoạch):	1.000
- Bồi thường trong dự án khoảng 30 ha:	60.000
b. Các chi phí tư vấn:	5.950
- Khu TĐC Long Tân 21,3ha: TK bản vẽ thi công:	500
- Khu 13,4ha: Thiết kế hạ tầng và lập DA đầu tư:	300
- Phân khu 1A: Quy hoạch 1/500	1.000
- Khu phố chợ: Thiết kế hạ tầng, thiết kế thi công	4.000
- Chi phí trích đo vẽ bản đồ, cắm mốc:	150



Kế hoạch vốn đầu tư (tt)

c. Chi phí triển khai thi công:	42.550
- Thảm nhựa khu 20ha (Khu 1D):	6.800
- Vỉ hè khu 20ha:	4.600
- Cấp nước bằng đường 25B:	1.400
- Cấp nước từ 25B vào khu 20ha:	3.700
- Đầu tư Pano quảng cáo dự án trên đường cao tốc	1.000
- Hoàn thiện bảng hiệu Đông sài gòn	500
- Thi công hệ thống thoát nước mưa, nước thải, ống dây điện và thông tin liên lạc Khu 1F:	14.000
- Thi công đường giao thông khu 1 F:	8.200
- Trồng cây xanh bổ sung và chăm sóc cây trong dự án:	2.350
Bao gồm: Chăm sóc cây xanh đường phố, công viên; Trồng mới cây khu phố chợ; trồng cây cảnh quan phía nam công viên 7E và bảng chữ ĐÔNG SÀI GÒN công viên 7E.	
d. Các chi phí phục vụ cho truyền thông, tiếp thị:	11.238
- Chi phí Marketing khu Phú Thịnh 1 và 2:	3.238
- Chi phí Marketing thương hiệu, dự án ĐSG:	8.000

Nguồn vốn sử dụng:

- Sử dụng từ nguồn vốn phát hành trái phiếu 1.000 tỷ đã được ngân hàng gia hạn đến năm 2018.
- Nguồn thu từ kinh doanh bán lẻ sản phẩm đất nền, mủ cao su, thanh lý cây cao su và nguồn thu từ chuyển nhượng một phần dự án cho nhà đầu tư thứ cấp.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2014 tiếp tục là một năm thực sự khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Dưới tác động do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới và suy thoái kinh tế toàn cầu, chính sách thắt chặt tiền tệ trong nước, giảm chi tiêu công về đầu tư hạ tầng cơ sở... đã làm nhiều doanh nghiệp bất động sản phá sản hoặc thua lỗ, nhà đất rớt giá nhanh, tiêu thụ chậm, tồn kho lớn. CTCP Đầu tư Nhơn Trạch cũng như các công ty bất động sản khác, không ngoại lệ bị ảnh hưởng lớn. Mặc dù dự án được đánh giá có vị trí trung tâm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, tuy nhiên việc đầu tư xây dựng hạ tầng liên vùng, liên khu vực bị trì hoãn hoặc triển khai rất chậm, đến nay vừa động thổ triển khai đường cao tốc Bến Lức-Long Thành nên ảnh hưởng đến kế hoạch chào bán sản phẩm.

Doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2014 so với kế hoạch thấp, cả năm không hoàn thành hai chỉ tiêu này, do dự kiến trong năm có thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản nhưng sản phẩm bán ra còn chậm và theo quy định cũng chưa ghi nhận doanh thu trong kỳ vì chưa bàn giao sản phẩm cho người mua (Tiền thu thực tế đợt đầu được 5,343 tỷ), và giá cao su tiếp tục giảm so với năm 2013. Cụ thể, giá bán cao su bình quân năm 2013 là 46,7 trđ/tấn, trong khi đó giá bán bình quân năm 2014 là 31,16 trđ/tấn, doanh thu thực hiện trong năm 2014 chủ yếu là kinh doanh cao su.

Sản lượng sản xuất mủ cao su RSS3: năm 2014 đạt 341 tấn so với năm 2013 là: 362,5 tấn, sản lượng năm nay khai thác thấp hơn năm trước do trong năm phần diện tích cây cao su già cỗi tăng lên và diện tích khai thác cũng có thấp hơn do thanh lý cây cao su để triển khai dự án.

Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch đã xây dựng phương án xin gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc trái phiếu phát hành đợt 1, đợt 2 trị giá 1.000 tỷ đồng đáo hạn vào ngày 18/08/2014 và 24/12/2014 và đã được ngân hàng GP Bank chấp thuận gia hạn

Đánh giá 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 mạnh tiến độ bồi thường và triển khai thi công hạ tầng dự án với hạ tầng chung dự án khu Lilama -45.1;
- ✓ Làm việc với chính quyền địa phương về việc đấu nối hạ tầng dự án với hạ tầng chung của huyện Nhơn Trạch;
- ✓ Đôn đốc ban Tổng giám đốc đẩy nhanh hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch và thủ tục pháp lý dự án Khu phố chợ để sớm đưa vào kinh doanh;
- ✓ 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 tiến công tác đầu tư nước ngoài để tìm kiếm, mời gọi các đối tác tham gia đầu tư 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 tiên triển khai dự án.

Kế hoạch định hướng của HĐQT

- Tiếp tục, tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành để đôn đốc, phối hợp giải quyết kịp thời các vướng mắc nhằm thực hiện nhanh các thủ tục liên quan đến công tác thỏa thuận địa điểm, công tác bồi thường, công tác quy hoạch xây dựng, thủ tục xin chấp thuận đầu tư, các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư-xây dựng, thủ tục đất đai...
- Do công tác bồi thường áp dụng theo các nghị định mới, phải lập lại toàn bộ hồ sơ bồi thường theo quy trình mới và áp giá bồi thường theo phương pháp tính giá đất mới, do vậy công tác bồi thường sẽ chậm và giá sẽ cao. Công ty sẽ xem xét thỏa thuận bồi thường trước một số trường hợp giá cả hợp lý sao cho có lợi nhất.
- Tiếp tục đàm phán chuyển nhượng một phần dự án cho nhà đầu tư thứ cấp, trên cơ sở có hiệu quả nhất. Ngoài ra, để đẩy nhanh tiến độ bán hàng có thể liên kết với Sàn giao dịch bất động sản khác để phân phối hoặc bán sỉ cho các Công ty Kinh doanh bất động sản....



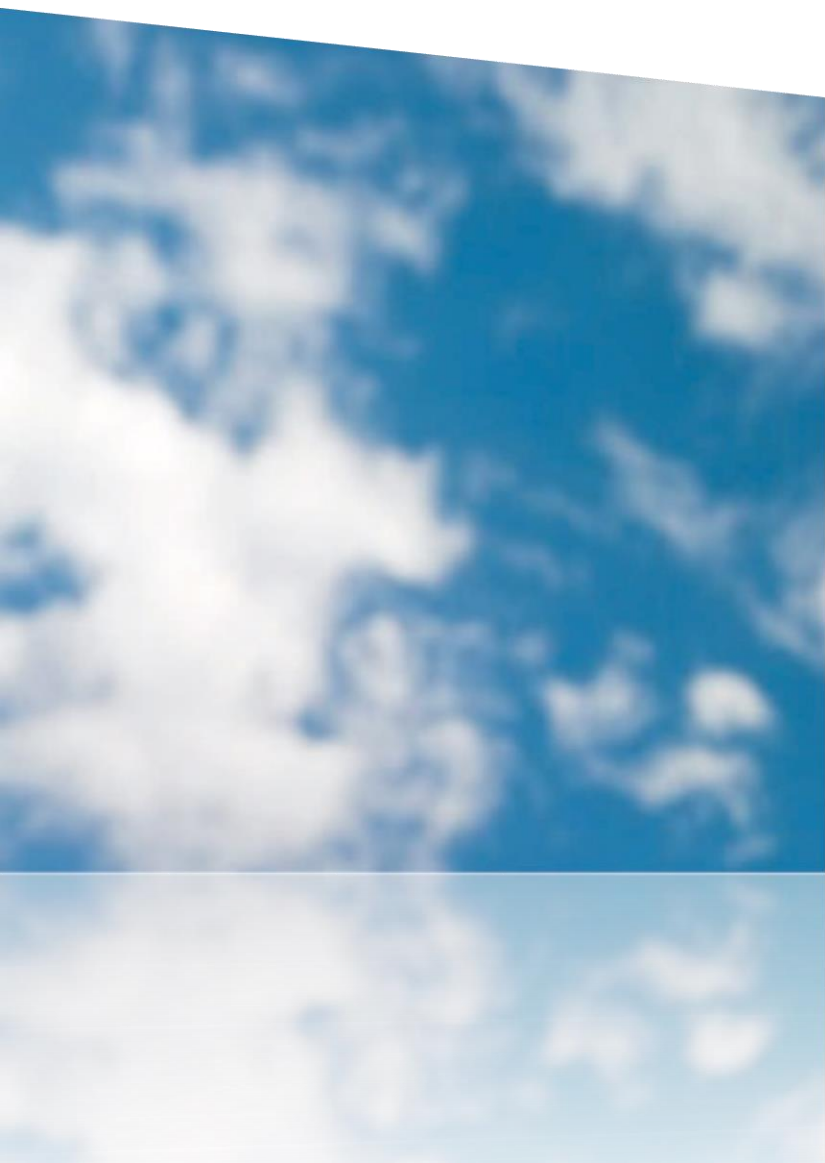


- Có biên pháp động viên, khuyến khích nhân viên nhằm phát huy tốt nhất nguồn nhân lực hiện có. Tăng cường đào tạo, huấn luyện bổ sung các kỹ năng, chuyên môn cần thiết để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.
- Các công trình chỉ định thầu hoặc đấu thầu rộng rãi: Lựa chọn nhà thầu có năng lực để thực hiện, tập trung quản lý và đôn đốc đảm bảo tiến độ.

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ





Hội đồng quản trị

Ông QUÁCH VĂN ĐỨC

Chủ tịch HĐQT – Thành viên không điều hành

Năm sinh: 1959

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1976 - 1990: Ủy ban vật giá tỉnh Đồng Nai;
- 1990 - nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.

Sở hữu cổ phiếu:

- Cá nhân: 0
- Đại diện vốn của Tổng CT 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 chuyên môn: Tiến sỹ

Quá trình công tác

- 1981 - 1986: XN 404 Cục hậu cần QK9
- 1986 - 1986: XN Bột dinh dưỡng tỉnh Đồng Nai
- 1989 đến nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.

Sở hữu cổ phiếu: 0,049% (cá nhân)

Chức vụ TV HĐQT tại công ty khác: TV HĐQT -Phó TGĐ Tổng Công ty Tín Nghĩa



Ông NGUYỄN VĂN SOÁI

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh: 1959

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

- 1987 - 1997: Cục thuế tỉnh Đồng Nai
- 1997 - 2002: Công ty DONAVIL
- 2002 - 2004: Công ty PROSECO
- 2004 - nay: Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa.

Sở hữu cổ phiếu: 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 chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

1984 đến nay: Trưởng phòng kế hoạch Công ty TNHH MTV Công nghiệp cao su Đồng Nai.

Sở hữu cổ phiếu: 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 chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

- 1981: Nhân viên kỹ thuật sở CN Đồng Nai
- 1986: Quản đốc Phân xưởng Nhà máy Bao bì Biên Hòa
- 1988 - 1998: Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Cơ khí Đồng Nai
- 2001: Phó Giám đốc CTCP Cơ khí Đồng Nai.
- 10/2004 - nay: Phó Tổng Giám đốc – TV HĐQT CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.

Sở hữu cổ phiếu: 0,179% (cá nhân)

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 chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

- 1999: làm việc tại Công ty Tín Nghĩa
- 2004: Phó phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa
- 2005: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa
- 2006 - nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Nhơn Trạch

Sở hữu cổ phiếu: 0%

Ngày 16/01/2015, Ông Nguyễn Hiếu Lộc không còn nắm giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty, Ông Nguyễn Văn Hồng đã được bổ nhiệm cùng ngày thay thế cho Ông Lộc



Ông TRẦN MINH QUÝ

Phó Tổng giám đốc

Xem thông tin tại mục HĐQT

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

Quá trình công tác

- 09/2007: Về làm việc tại TCT Tín Nghĩa
- 04/2013: P.TGD CTCP ĐT Nhơn Trạch

Sở hữu cổ phiếu: 0,277% (cá nhân)



Ông KHƯƠNG NGUYỄN ĐỨC HUY

Kế toán trưởng

Năm sinh: 1967

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác

- 08/1991 – 12/2002: Chi cục Kiểm lâm Đồng Nai.
- 12/2002 – 07/2003: CTCP ĐT XD Viễn Thông
- 08/2003 – 09/2006: Kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa
- 10/2006 – 12/2006: Phó phòng Đầu tư Phát triển - Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- 01/2007 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Nhơn Trạch.

Sở hữu cổ phiếu: 0 %



Ban Kiểm soát

Ông TRẦN NGHĨA SỸ

Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh: 1964

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác

1999: Vào Công ty Tín Nghĩa

- 2004: Phó phòng Đầu tư Công ty Tín Nghĩa
 - 1986 - 02/2012: Phó phòng thanh tra Sở tài chính Vật giá Đồng Nai
 - 03/2010 - nay: Kế toán trưởng Tổng công ty Tín Nghĩa
- Sở hữu cổ phiếu: 0%



Bà TÔ THỊ HỒNG TRANG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 1998 - 2008: Phụ trách kế toán Sở công nghiệp tỉnh Đồng Nai
 - 2008 - nay: Phụ trách kế toán Sở công thương tỉnh Đồng Nai
- Sở hữu cổ phiếu: 0,099%



Bà DƯƠNG THỊ MINH HỒNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 1996 - 2005: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa
 - 2005 - nay: Phó phòng kế toán Công ty TNHH Tín Nghĩa.
- Sở hữu cổ phiếu: 0,03%



Thay đổi trong HĐQT, BKS và Ban TGD

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không có sự thay đổi về mặt nhân sự. Riêng Ban Tổng giám đốc trong năm Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hồng nắm giữ chức vụ Tổng giám đốc thay thế ông Nguyễn Hiếu Lộc, quyết định có hiệu lực từ ngày 16/01/2015.



Tình hình lao động

Cơ cấu lao động tính đến ngày 31/12/2014

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	04	2,2%
1	Trên Đại học	32	17,7%
2	Đại học	10	5,5%
3	Cao đẳng	135	74,6%
4	Khác		
II	Theo loại hợp đồng lao động	152	84,0%
1	Hợp đồng không thời hạn	03	1,6%
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	26	14,4%
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm		
III	Theo giới tính	117	64,6%
1	Nam	64	35,4%
2	Nữ	64	2,2%



Chính sách nhân sự

Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch quan niệm rằng giá trị cốt lõi cho sự phát triển hùng mạnh và bền vững của doanh nghiệp không chỉ dừng lại ở xây dựng cơ sở hạ tầng, mà còn là việc củng cố đội ngũ nhân sự – nguồn tài nguyên quý giá của mỗi công ty. Để hoàn thành sứ mệnh trở thành công ty hàng đầu trong hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực, mục tiêu quan trọng và tiên quyết của Ban quản trị đó chính là tạo ra một đội ngũ nhân viên sáng tạo, tận tụy và chuyên nghiệp. Tại đây, mỗi nhân viên đều được xem là một mắt xích quan trọng đóng góp vào sự phát triển và thành công chung của tập thể, bất kể họ là ai, ở vị trí nào.

Chính sách lương thưởng

- Hệ thống lương được xây dựng dựa trên mặt bằng lương chung của ngành, đánh giá toàn diện qua kinh nghiệm, năng lực, trình độ và hiệu quả công việc, đồng thời đảm bảo nguyên tắc công bằng, phân minh
- Phụ cấp xăng xe, điện thoại, cơm trưa hỗ trợ cho nhân viên
- Hoa hồng tính doanh số bán hàng
- Thưởng Lễ, Tết cho các ngày lễ trong năm

Chính sách phúc lợi

- Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội đầy đủ
- Khám sức khỏe tổng quát định kỳ hằng năm cho tất cả CBNV
- Tổ chức tham quan, nghỉ mát cho toàn thể CBNV một lần hằng năm

Chính sách kỷ luật

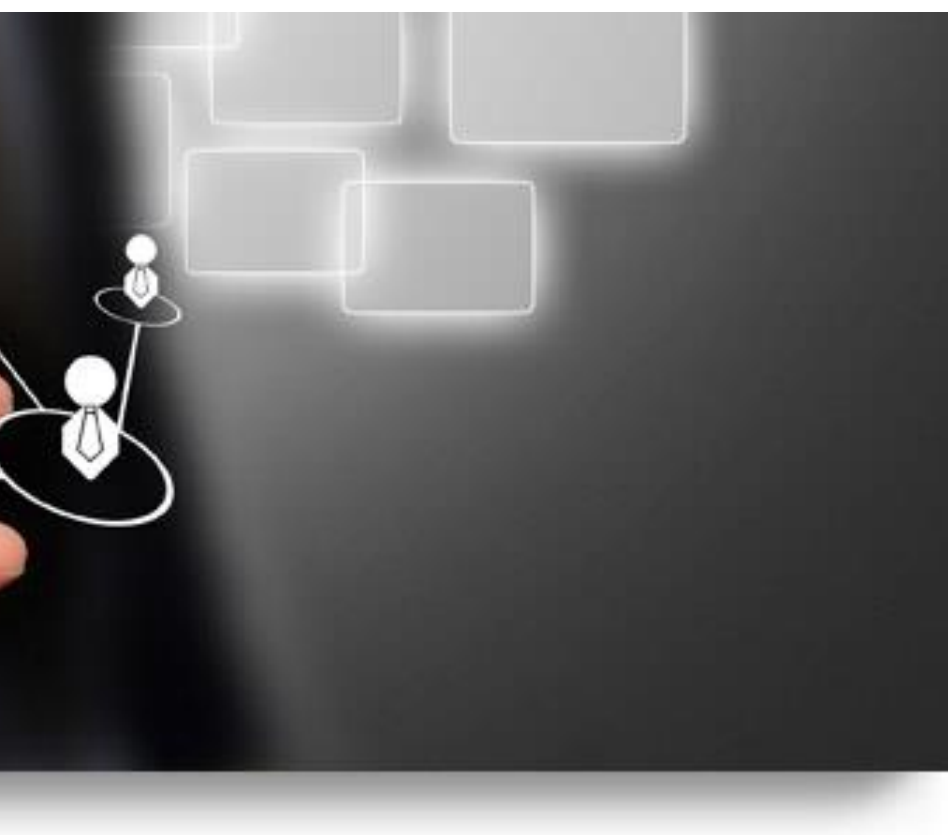
- Tuân thủ các Nội quy, quy chế công ty
- Nghiêm khắc thi hành các Quyết định điều động, chuyển công tác; phân công công việc của cấp trên
- Không được tiết lộ thông tin kinh doanh của Công ty; không được sao chép hoặc đem thông tin của công ty ra ngoài, ảnh hưởng đến lợi ích, uy tín của công ty
- Không được tiết lộ thông tin về thu nhập cá nhân



QUẢN TRỊ CÔNG TY

QUẢN TRỊ CÔNG TY





Thông tin cổ phần, cổ đông

Cổ phần

Số lượng cổ phiếu 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	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
Trong nước		66.000.000	660.000.000.000	100
1	Cá nhân	17.364.320	173.643.200.000	26,31%
2	Tổ chức	48.321.680	483.216.800.000	...73,21%
3	Cổ phiếu quỹ	314.000	3.140.000.000	0,48%
Nước ngoài				

Danh sách cổ đông lớn

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH 1 TV Tín Nghĩa	34.000.000	51,515%
2	Ngân hàng TM CP Đại Á (nay là HD Bank)	6.500.000	9,848%
3	NH TM CP Dầu khí Toàn cầu	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	Ghi chú
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	07	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Soái	TV HĐQT	06	85%	Bận đột xuất
3	Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	TV HĐQT	06	85%	Bận đột xuất
4	Ông Đỗ Tấn Diễm	TV HĐQT	07	100%	
5	Ông Trần Minh Quý	TV HĐQT	07	100%	

✓ Nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết, Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2014/NQ - HĐQT	14/03/2014	- Báo cáo tổng kết năm 2013 và kế hoạch năm 2014; - Thống nhất kế hoạch, chương trình tổ chức ĐHCĐ năm 2014.
2	02/2014/NQ - HĐQT	05/06/2014	- Sơ kết 5 tháng đầu năm 2014; - Một số kiến nghị của Ban Tổng giám đốc; - Các chỉ đạo HĐQT về kế hoạch 7 tháng cuối năm 2014.
3	03/2014/NQ - HĐQT	17/07/2014	- Báo cáo tình hình thực hiện 06 tháng đầu năm 2014; - Một số kiến nghị của Ban Tổng giám đốc; - Các chỉ đạo HĐQT về kế hoạch 6 tháng cuối năm 2014.
4	04/2014/NQ - HĐQT	07/08/2014	Thống nhất làm thủ tục gia hạn trái phiếu phát hành đợt 01 năm 2009 và cử Tổng giám đốc đại diện công ty ký các văn bản liên quan.
5	05/2014/NQ - HĐQT	12/11/2014	Thống nhất làm thủ tục gia hạn trái phiếu phát hành đợt 02 năm 2009 và cử Tổng giám đốc đại diện công ty ký các văn bản liên quan.
6	06/2014/NQ - HĐQT	14/11/2014	Thống nhất xin gia hạn nợ lãi trái phiếu đợt 02 năm 2013 và đợt 01&02 năm 2014, cử Tổng giám đốc đại diện công ty ký các văn bản liên quan.
7	07/2014/NQ - HĐQT	21/11/2-14	- Báo cáo tình hình thực hiện 09 tháng đầu năm 2014; - Kế hoạch 03 tháng cuối năm 2014 và kế hoạch đầu tư, kinh doanh năm 2015. - Một số kiến nghị của Ban Tổng giám đốc.



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

1. Ông Trần Minh Quý- Thành viên HĐQT
2. Đỗ Tấn Điềm - Thành viên HĐQT

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát CTCP 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 và BCTC năm 2014 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC.
- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2014 của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2015.
- Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc
 - + HĐQT và Ban giám đốc đã tuân thủ các quy 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 quy 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 quy 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 2014 được đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

Lương thưởng, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Chức Vụ	Thù lao	Lương	Thưởng
1	Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	133.333.332		
2	Nguyễn Văn Soái	Thành viên HĐQT	80.000.000		
3	Nguyễn Thị Bạch Hường	Thành viên HĐQT	80.000.000		
4	Đỗ Tấn Điềm	Thành viên HĐQT	80.000.000		
5	Trần Minh Quý	Thành viên HĐQT	80.000.000	321.360.000	26.780.000
6	Nguyễn Hiếu Lộc	Tổng giám đốc		390.864.000	32.572.000
7	Phan Thanh Vĩnh Toàn	P.Tổng giám đốc		311.856.000	25.988.000
8	Khuông Nguyễn Đức Huy	Kế toán trưởng		267.040.661	22.988.000
9	Trần Nghĩa Sĩ	Trưởng Ban KS	40.000.000		
10	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	13.333.332		
11	Tô Thị Hồng Trang	Thành viên BKS	13.333.332		
Tổng cộng			519.999.996	1.291.120.661	108.328.000

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 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 KIỂM TOÁN

PHẠNG CHỌI TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 được đăng tải tại chuyên mục Quan hệ Cổ đông trên website của công ty <http://dongsaigon.vn/vi/quan-he-co-dong/>





Số: 98 /2015/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 26 tháng 02 năm 2015, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 doanh nghiệp 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 25 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch thống nhất thoái vốn của các dự án khu dân cư đang hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông và Công ty TNHH Hoàng Trạch. Vấn đề cần nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

TP Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Giám đốc



Bùi Văn Thảo

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

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 Đông Sài Gòn,
Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.377.000.581.132	1.279.289.993.859
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	5.494.322.246	4.133.648.181
111	1. Tiền		1.494.322.246	4.133.648.181
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		85.597.265.440	85.092.098.210
131	1. Phải thu của khách hàng		-	46.648.464
132	2. Trả trước cho người bán		1.340.721.868	1.110.182.158
135	5. Các khoản phải thu khác	4	84.262.054.572	83.940.778.588
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	5	1.285.213.277.098	1.188.497.570.584
141	1. Hàng tồn kho		1.285.213.277.098	1.188.497.570.584
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		695.716.348	1.566.676.884
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		212.237.990	315.940.694
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		286.859.685	973.926.596
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.457.415	-
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	6	194.161.258	276.809.594
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		463.889.001.759	536.001.948.817
220	II. Tài sản cố định		9.704.623.751	11.703.456.154
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	9.704.623.751	11.703.456.154
222	- Nguyên giá		17.803.961.313	18.134.398.590
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.099.337.562)	(6.430.942.436)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8	451.816.659.726	521.533.526.688
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		423.846.432.868	493.563.659.744
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(29.773.142)	(30.133.056)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.367.718.282	2.764.965.975
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	2.186.458.282	2.583.705.975
268	3. Tài sản dài hạn khác		181.260.000	181.260.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.840.889.582.891	1.815.291.942.676



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.175.467.454.791	1.140.608.051.818
310	I. Nợ ngắn hạn		175.467.454.791	140.608.051.818
312	2. Phải trả người bán		1.484.303.489	2.536.628.138
313	3. Người mua trả tiền trước		5.343.963.310	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	23.952.390	46.877.649
315	5. Phải trả người lao động		31.678.790	-
316	6. Chi phí phải trả	11	167.070.576.380	135.780.250.350
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	12	1.281.551.265	971.866.514
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		231.429.167	1.272.429.167
330	II. Nợ dài hạn		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
334	4. Vay và nợ dài hạn	13	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		665.422.128.100	674.683.890.858
410	I. Vốn chủ sở hữu	14	665.422.128.100	674.683.890.858
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		7.412.106.458	16.673.869.216
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.840.889.582.891	1.815.291.942.676

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
5. Ngoại tệ các loại		
- USD	101,27	100,00

Người lập

Nguyễn Thủy Hoa

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15	12.852.262.484	24.763.281.263
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.852.262.484	24.763.281.263
11	4. Giá vốn hàng bán	16	10.487.945.164	16.346.711.072
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.364.317.320	8.416.570.191
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	25.762.629	1.053.075.308
22	7. Chi phí tài chính	18	(359.914)	30.133.056
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	19	2.910.589.834	453.567.933
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	8.765.330.042	9.388.596.042
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.285.480.013)	(402.651.532)
31	11. Thu nhập khác		214.748.455	490.161.861
32	12. Chi phí khác		191.031.200	406.832.363
40	13. Lợi nhuận khác		23.717.255	83.329.498
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(9.261.762.758)	(319.322.034)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21	-	38.637.324
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(9.261.762.758)	(357.959.358)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	(141)	(5)

Người lập

Nguyễn Thủy Hoa

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NHƠN TRẠCH
H. NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Hồng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(9.261.762.758)	(319.322.034)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		1.998.832.403	2.077.799.996
03	- Các khoản dự phòng		(359.914)	30.133.056
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(25.762.629)	(1.053.075.308)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.289.052.898)	735.535.710
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.357.700.300)	116.231.373.562
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(96.715.706.514)	(152.122.882.214)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		34.713.038.517	(6.332.559.316)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		500.950.397	1.770.315.496
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.094.739)	(799.660.120)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.284.094.399	648.071.395
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.059.092.619)	(801.490.612)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(70.964.563.757)	(40.671.296.099)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(100.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		72.551.975.193	38.165.646.257
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.762.629	53.075.308
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		72.577.737.822	38.118.721.565



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

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(252.500.000)	(24.935.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(252.500.000)	(24.935.500)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.360.674.065	(2.577.510.034)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.133.648.181	6.711.158.215
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	5.494.322.246	4.133.648.181

Người lập

Nguyễn Thúy Hoa

Kế toán trưởng

Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Lông Giám đốc



Nguyễn Văn Hồng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tên tiếng nước ngoài là Nhơn Trạch 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 3600694267 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 Đông 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 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 8.

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; Sàn 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 mù 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/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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

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.

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 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.

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 đồng cổ đông thông qua 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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



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 (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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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.

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.

2.17 . Các bên liên quan

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	17.044.066	1.726.590
Tiền gửi ngân hàng	1.477.278.180	4.131.921.591
Các khoản tương đương tiền (*)	4.000.000.000	-
	5.494.322.246	4.133.648.181

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch, lãi suất 4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải thu về lãi tiền cho vay	16.586.675.871	16.478.163.492
+ Tổng Công ty Tín Nghĩa	16.586.675.871	13.643.415.175
+ Công ty TNHH Hoàng Trạch	-	2.834.748.317
Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông (*)	25.657.160.000	25.444.660.000
Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền chuyển nhượng cổ phiếu	42.000.000.000	42.000.000.000
Phải thu khác	18.218.701	17.955.096
	84.262.054.572	83.940.778.588

(*) 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. Số tiền phát sinh thêm trong năm 2014 là tạm ứng thêm cho các cổ đông chưa nhận tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết này.

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

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

5 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.746.523.775	8.909.205.526
Công cụ, dụng cụ	73.585.531	73.679.531
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.253.204.865.996	1.166.017.230.621
Thành phẩm	2.162.326.697	666.644.906
Hàng hoá	17.025.975.099	12.830.810.000
	1.285.213.277.098	1.188.497.570.584

(*) Trong đó chi phí đầu tư vào Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân như sau:

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	772.530.418.118	762.415.266.300
Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	472.281.569.001	397.943.013.778
Dự án khu nhà ở công nhân Lilama	3.447.909.266	918.150.719
	1.248.259.896.385	1.161.276.430.797

6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	194.161.258	276.809.594
	194.161.258	276.809.594



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

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

7 . TÀI SẢN CÓ 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	12.274.609.309		785.548.640		4.816.922.372		257.318.269		18.134.398.590	
Số tăng trong năm	-		-		-		71.231.412		71.231.412	
- <i>Phân loại, trình bày lại</i>	-		-		-		71.231.412		71.231.412	
Số giảm trong năm	(71.231.412)		(330.437.277)		-		-		(401.668.689)	
- <i>Phân loại, trình bày lại</i>	(71.231.412)		-		-		-		(71.231.412)	
- <i>Giảm khác</i>	-		(330.437.277)		-		-		(330.437.277)	
Số dư cuối năm	12.203.377.897		455.111.363		4.816.922.372		328.549.681		17.803.961.313	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	3.210.803.087		720.533.290		2.250.997.160		248.608.899		6.430.942.436	
Số tăng trong năm	1.257.294.975		46.226.350		658.900.608		36.410.470		1.998.832.403	
- <i>Khấu hao trong năm</i>	1.257.294.975		46.226.350		658.900.608		36.410.470		1.998.832.403	
Số giảm trong năm	-		(330.437.277)		-		-		(330.437.277)	
- <i>Giảm khác</i>	-		(330.437.277)		-		-		(330.437.277)	
Số dư cuối năm	4.468.098.062		436.322.363		2.909.897.768		285.019.369		8.099.337.562	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	9.063.806.222		65.015.350		2.565.925.212		8.709.370		11.703.456.154	
Tại ngày cuối năm	7.735.279.835		18.789.000		1.907.024.604		43.530.312		9.704.623.751	

(*) Giám các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo quy định hiện hành.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

1.529.030.670 đồng

8 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
	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 Tân	28.000.000.000	28.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	423.846.432.868	493.563.659.744
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(29.773.142)	(30.133.056)
	451.816.659.726	521.533.526.688

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2014 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 Tân	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Sản xuất, thương mại và dịch vụ

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Cho vay dài hạn ⁽¹⁾	385.543.840.107	458.095.815.300
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông ⁽²⁾	28.374.844.444	28.374.844.444
Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch ⁽³⁾	9.927.748.317	7.093.000.000
	423.846.432.868	493.563.659.744

(1) Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay thời hạn trên 12 tháng, lãi suất tại thời điểm 31/12/2014 là 11,625%/năm.

(2) 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. Đến thời điểm này, Công ty đã thực hiện ứng tiền 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. Theo quy định của hợp đồng, 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 số 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 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông, số tiền lãi được tính vào giá trị đất để quy đổi thành tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2013/NQ-HĐQT ngày 11/05/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, thống nhất không tính lãi phát sinh trên số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã chuyển cho Công ty Cổ phần Phương Đông để thực hiện bồi thường đất (số tiền 23,2 tỷ đồng) từ ngày 30/06/2012.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Đường số 07, KĐT Đông Sài Gòn,
Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(3) 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. Đến thời điểm này, Công ty đã thực hiện ứng tiền 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. Theo quy định của hợp đồng, 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 số 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-HĐQT ngày 15/11/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, thống nhất không tính lãi phát sinh với Công ty TNHH Hoàng Trạch kể từ ngày 30/06/2013.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty TNHH Hoàng Trạch, thống nhất nhập số tiền lãi phát sinh từ 30/06/2013 trở về trước (số tiền 2.834.748.317 đồng) vào số dư nợ gốc.

Dự phòng giảm giá 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 tại đơn vị nhận đầu tư	Giá trị ghi sổ khoản đầu tư tại đơn vị nhận đầu tư	Mức dự phòng tổn thất
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2-1)*3/1
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tấn	98.475.209.425	98.370.498.124	28.000.000.000	(29.773.142)

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.583.705.975	4.312.845.597
Số tăng trong năm	1.978.134.772	1.255.833.106
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	(2.375.382.465)	(2.984.972.728)
Số dư cuối năm	2.186.458.282	2.583.705.975
Trong đó, chi tiết số dư cuối năm bao gồm:		
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	474.490.211	728.997.310
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	1.771.944.444
Chi phí phát sinh liên quan đến bán đất nền tại khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.597.193.497	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	114.774.574	82.764.221
	2.186.458.282	2.583.705.975



10 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	38.637.324
Thuế Thu nhập cá nhân	23.952.390	8.240.325
	23.952.390	46.877.649

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.

11 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	167.034.398.785	135.752.197.491
Chi phí phải trả khác	36.177.595	28.052.859
	167.070.576.380	135.780.250.350

12 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải trả KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	238.736.624	50.765.814
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	430.000.000	204.998.220
Phải trả cổ tức cho cổ đông	510.600.000	550.600.000
Phải trả, phải nộp khác	102.214.641	165.502.480
	1.281.551.265	971.866.514

13 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
	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 hàng năm, cộng với lãi suất biên 4%/năm. Khối lượng trái phiếu này được phát hành thành 2 đợt như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Đường số 07, KĐT Đông Sài Gòn,
Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

- + 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. Thời hạn thanh toán xem chi tiết tại thuyết minh số 27.
- + 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. Thời hạn thanh toán xem chi tiết tại thuyết minh số 27.
- 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).



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 31/12/2014

14 . 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	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	17.031.828.574	675.041.850.216
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(357.959.358)	(357.959.358)
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	16.673.869.216	674.683.890.858
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(9.261.762.758)	(9.261.762.758)
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	1.360.010.821	1.360.010.821	7.412.106.458	665.422.128.100

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 MTV 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 Đông Sài Gòn,
Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

	Năm nay VND	Năm trước 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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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

- 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.

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu bán hàng	12.852.262.484	24.763.281.263
	12.852.262.484	24.763.281.263

16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn của hàng đã bán	10.487.945.164	16.346.711.072
	10.487.945.164	16.346.711.072

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi	25.762.629	53.075.308
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	1.000.000.000
	25.762.629	1.053.075.308



18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(359.914)	30.133.056
	(359.914)	30.133.056

19 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	450.889.714	9.540.000
Chi phí nhân công	1.168.832.333	205.135.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	951.795.879	218.367.876
Chi phí khác bằng tiền	339.071.908	20.524.129
	2.910.589.834	453.567.933

20 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	195.478.091	205.990.353
Chi phí nhân công	3.906.153.926	4.254.608.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.962.273.261	1.997.921.289
Thuế, phí, lệ phí	469.305.816	621.011.043
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.005.778.509	1.114.698.798
Chi phí khác bằng tiền	1.226.340.439	1.194.365.806
	8.765.330.042	9.388.596.042

21 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.261.762.758)	(319.322.034)
Các khoản điều chỉnh tăng	384.902.914	473.871.331
- Chi phí không hợp lệ	384.902.914	473.871.331
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	(8.876.859.844)	154.549.297
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	38.637.324
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	38.637.324	799.660.120
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(41.094.739)	(799.660.120)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(2.457.415)	38.637.324

22 . 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 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	(9.261.762.758)	(357.959.358)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(9.261.762.758)	(357.959.358)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(141)	(5)

23 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.415.055.824	3.691.412.698
Chi phí nhân công	12.550.846.516	13.436.335.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.998.832.403	2.078.147.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.025.400.512	1.208.408.763
Chi phí khác bằng tiền	2.126.375.140	1.989.739.881
23.116.510.395	22.404.044.540	

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2014		01/01/2014	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.494.322.246	-	4.133.648.181	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.262.054.572	(5.511.000)	83.987.427.052	(5.511.000)
Các khoản cho vay	385.543.840.107		458.095.815.300	
Đầu tư dài hạn	38.302.592.761	-	35.467.844.444	-
	513.602.809.686	(5.511.000)	581.684.734.977	(5.511.000)

	Giá trị sổ kế toán		Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2014		01/01/2014	
	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	2.765.854.754		3.508.494.652	
Chi phí phải trả	167.070.576.380		135.780.250.350	
	1.169.836.431.134		1.139.288.745.002	



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 lãi suất.

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 31/12/2014				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.494.322.246	-	-	5.494.322.246
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.256.543.572	-	-	84.256.543.572
Các khoản cho vay	-	385.543.840.107	-	385.543.840.107
Đầu tư dài hạn	-	-	38.302.592.761	38.302.592.761
	<u>89.750.865.818</u>	<u>385.543.840.107</u>	<u>38.302.592.761</u>	<u>513.597.298.686</u>
	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2014				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.133.648.181	-	-	4.133.648.181
Phải thu khách hàng, phải thu khác	83.981.916.052	-	-	83.981.916.052
Các khoản cho vay	-	458.095.815.300	-	458.095.815.300
Đầu tư dài hạn	-	-	35.467.844.444	35.467.844.444
	<u>88.115.564.233</u>	<u>458.095.815.300</u>	<u>35.467.844.444</u>	<u>581.679.223.977</u>

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 31/12/2014				
Vay và nợ	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	2.765.854.754	-	-	2.765.854.754
Chi phí phải trả	167.070.576.380	-	-	167.070.576.380
	<u>169.836.431.134</u>	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.169.836.431.134</u>
Tại ngày 01/01/2014				
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
	<u>139.288.745.002</u>	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.139.288.745.002</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ có thể kiểm soát được. 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.

25. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2014/NQ-HĐQT ngày 21/11/2014 thống nhất thoái vốn của các dự án khu dân cư đang hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông và Công ty TNHH Hoàng Trạch.

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

Ngày 02/03/2015, Công ty ký kết các phụ lục gia hạn nợ gốc và nợ lãi trái phiếu như sau:

- Phụ lục số 01 của hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 02/03/2015 về việc gia hạn nợ gốc trái phiếu (số tiền 500 tỷ đồng) từ ngày 18/08/2014 đến 18/08/2018; gia hạn nợ lãi trái phiếu của kỳ trả lãi từ ngày 18/08/2013 đến 18/08/2014, thời gian gia hạn từ 18/08/2014 đến 31/12/2015 và trong quá trình gia hạn nợ lãi, không tính lãi phát sinh của khoản nợ lãi được gia hạn và Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch có thể trả nợ một phần hoặc toàn bộ trước thời điểm đến hạn.

Ngày đáo hạn của trái phiếu là 18/08/2018, tổng mệnh giá trái phiếu mua lại tối đa là 500 tỷ đồng.

Lãi trả vào ngày 18/08 hàng năm, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 18/08/2015.

Lãi suất của các kỳ tính lãi gia hạn: Lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 18/08/2014 đến hết ngày 30/09/2014 là 11,5%/năm, lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 17/02/2015 là 11%/năm.



- Phụ lục số 01 của hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 02/03/2015 về việc gia hạn nợ gốc trái phiếu (số tiền 500 tỷ đồng) từ ngày 24/12/2014 đến 24/12/2018; gia hạn nợ lãi trái phiếu của kỳ trả lãi từ ngày 24/12/2012 đến và bao gồm ngày 23/12/2013 và kỳ trả lãi từ ngày 24/12/2013 đến và bao gồm ngày 23/12/2014, thời gian gia hạn từ 24/12/2014 đến 31/12/2015 và trong quá trình gia hạn nợ lãi, không tính lãi phát sinh của khoản nợ lãi được gia hạn và Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch có thể trả nợ một phần hoặc toàn bộ trước thời điểm đến hạn.

Chi tiết lịch trả nợ gốc trái phiếu:

- + Chậm nhất đến ngày 31/12/2016, mua lại tối thiểu 100 tỷ đồng;
- + Chậm nhất đến ngày 31/12/2017, mua lại tối thiểu 200 tỷ đồng;
- + Chậm nhất đến ngày 24/12/2018, mua lại tối thiểu 200 tỷ đồng.

Lãi trả vào ngày 24/12 hàng năm, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 24/12/2015.

Lãi suất của các kỳ tính lãi gia hạn: Lãi suất tính lãi gia hạn kỳ đầu tiên là 11%/năm.

Lãi suất các kỳ tiếp theo của 2 phụ lục hợp đồng nêu trên thay đổi 06 tháng/lần, áp dụng lãi suất bằng lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãi trả cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam (trong trường hợp ngân hàng không công bố lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam thì sử dụng loại hình huy động lãi tiền gửi khác có kỳ hạn tương đương) công bố tại 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 TMCP Công thương Việt Nam (chi nhánh Hà Nội), 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 hàng năm, cộng với lãi suất biên 3,5%/năm.

Ngoài những thông tin nêu trên, không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 tại xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Doanh thu phát sinh trong năm chủ yếu là doanh thu bán mũ cao su khai thác trên diện tích cao su đến 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 SÓ 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 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Lãi cho vay		50.416.369.078	67.251.978.467
- Tạm ứng cổ tức		-	17.000.000.000
- Chuyển nhượng cổ phiếu		-	42.000.000.000
- Thuê mặt bằng showroom, chi phí khác		40.408.818	29.920.000
- Mua đá		4.182.457.305	361.586.607
- Chi phí gia công, tư vấn giám sát		1.227.273	84.282.473
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua xăng, dầu		702.902.927	720.965.425

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

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

	Mối quan hệ	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		313.181.817	241.868.908
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
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	Công ty con của Công ty mẹ		
- Phí xử lý nước thải		4.725.000	40.265.580
Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:			
	Mối quan hệ	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải thu			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Cho vay dài hạn		385.543.840.107	458.095.815.300
- Lãi dự thu		16.586.675.871	13.643.415.175
- Chuyển nhượng cổ phiếu		42.000.000.000	42.000.000.000
- Chi phí gia công, tư vấn giám sát		18.799.840	144.514.699
Phải trả			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Thuê mặt bằng showroom, chi phí khác		10.602.900	4.400.000
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	146.555.800
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty mẹ		
- Mua xăng dầu		59.453.756	78.850.828
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp	Công ty con của		
- Phí xử lý nước thải		-	11.751.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc		1.385.517.666	1.298.093.915

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 2013 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC 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			
Các khoản phải thu khác	135	83.940.778.588	89.115.623.032
Hàng tồn kho	141	1.188.497.570.584	27.221.139.787
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	-	1.161.276.430.797
Đầu tư dài hạn khác	258	493.563.659.744	488.388.815.300



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

Báo cáo tài chính
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

	Mã số	Phân loại và trình bày lại VND	Đã trình bày trên báo cáo năm trước VND
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(152.122.882.214)	
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(152.058.211.439)

Người lập



Nguyễn Thúy Hoa

Kế toán trưởng



Khương Nguyễn Đức Huy

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hồng





CTCP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Nhơn Trạch, ngày 19 tháng 04 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

 **CHỦ TỊCH HĐQT**

Quách Văn Đức