

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-37
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11-37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

CÔNG TY

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	
Ông Đỗ Tấn Điềm	Ủy viên	
Ông Trần Minh Quý	Ủy viên	
Ông Nguyễn Văn Hồng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2015
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2015
Ông Nguyễn Văn Soái	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 27/04/2015
Bà Nguyễn Thị Bạch Hương	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 27/04/2015

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/01/2015
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/01/2015
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 27/04/2015
Ông Trần Nghĩa Sỹ	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 27/04/2015
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Mai Thị Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2015
Bà Tô Thị Hồng Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/04/2015

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hồng

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 Nhon Trạch**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 20 tháng 01 năm 2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động 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.

H
SẢN
M242
GT
HÀ
JT
TR
CH-1

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 30 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để thực hiện việc 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 theo Nghị quyết số 07/2014/NQ-HĐQT ngày 21/11/2014 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Vấn đề cần nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2016

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		174.073.308.090	128.740.684.747
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.725.560.219	5.494.322.246
111	1. Tiền		4.725.560.219	1.494.322.246
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		114.147.675.341	85.791.426.698
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	34.780.218.106	-
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		7.140.730.332	1.340.721.868
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5	72.232.237.903	84.456.215.830
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	6	53.538.729.356	36.953.380.713
141	1. Hàng tồn kho		53.538.729.356	36.953.380.713
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.661.343.174	501.555.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	182.532.035	212.237.990
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.252.868.945	286.859.685
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	225.942.194	2.457.415
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.618.151.934.440	1.712.148.898.144
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		188.085.100.107	385.725.100.107
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	187.903.840.107	385.543.840.107
216	2. Phải thu dài hạn khác	5	181.260.000	181.260.000
220	II. Tài sản cố định		16.685.573.275	9.704.623.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	16.685.573.275	9.704.623.751
222	- Nguyên giá		26.735.711.313	17.803.961.313
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.050.138.038)	(8.099.337.562)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.374.841.317.216	1.249.857.089.882
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.374.841.317.216	1.249.857.089.882
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	38.403.562.761	66.272.819.619
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	28.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.403.562.761	38.302.592.761
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(29.773.142)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		136.381.081	589.264.785
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	136.381.081	589.264.785
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.792.225.242.530	1.840.889.582.891

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.121.931.270.836	1.175.467.454.791
310	I. Nợ ngắn hạn		176.575.909.703	170.124.338.681
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	20.089.748.730	1.484.303.489
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		14.306.651.398	847.200
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	78.372.878	23.952.390
314	4. Phải trả người lao động		1.952.277.612	31.678.790
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	63.667.226.029	167.070.576.380
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	6.260.203.889	1.281.551.265
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	70.000.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		221.429.167	231.429.167
330	II. Nợ dài hạn		945.355.361.133	1.005.343.116.110
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		45.355.361.133	5.343.116.110
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	900.000.000.000	1.000.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		670.293.971.694	665.422.128.100
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	670.293.971.694	665.422.128.100
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.720.021.642	2.720.021.642
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.283.950.052	7.412.106.458
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.412.106.458	16.673.869.216
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		4.871.843.594	(9.261.762.758)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.792.225.242.530	1.840.889.582.891

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Huỳnh Hoa Đăng



Mai Thị Loan



Nguyễn Văn Hồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	10.473.044.985	12.852.262.484
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.473.044.985	12.852.262.484
11	4. Giá vốn hàng bán	20	6.263.972.594	10.487.945.164
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.209.072.391	2.364.317.320
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	14.685.597.460	25.762.629
22	7. Chi phí tài chính	22	(29.773.142)	(359.914)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	23	1.987.303.529	2.910.589.834
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	12.079.995.633	8.765.330.042
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.857.143.831	(9.285.480.013)
31	11. Thu nhập khác		17.471.764	214.748.455
32	12. Chi phí khác		2.772.001	191.031.200
40	13. Lợi nhuận khác		14.699.763	23.717.255
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.871.843.594	(9.261.762.758)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.871.843.594	(9.261.762.758)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	74	(141)

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Huỳnh Hoa Đăng

Mai Thị Loan

Nguyễn Văn Hồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2015
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		4.871.843.594	(9.261.762.758)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.950.800.476	1.998.832.403
03	- Các khoản dự phòng		(29.773.142)	(359.914)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.070.677.460)	(25.762.629)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.277.806.532)	(7.289.052.898)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(7.808.418.604)	(2.357.700.300)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(274.450.588.032)	(96.715.706.514)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		71.209.238.801	34.713.038.517
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		482.589.659	500.950.397
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(223.484.779)	(41.094.739)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.284.094.399
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(2.059.092.619)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(216.078.469.487)	(70.964.563.757)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
24	1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		197.640.000.000	72.551.975.193
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.970.000)	-
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.000.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.677.460	25.762.629
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		245.609.707.460	72.577.737.822
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(30.000.000.000)	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(300.000.000)	(252.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(30.300.000.000)	(252.500.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2015
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(768.762.027)	1.360.674.065
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.494.322.246	4.133.648.181
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>4.725.560.219</u>	<u>5.494.322.246</u>

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Tổng Giám đốc

Phạm Huỳnh Hoa Đăng

Mai Thị Loan



Nguyễn Văn Hồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 660.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 660.000.000.000 đồng; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- 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 mủ cao su (không hoạt động tại trụ sở, chỉ được hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Bán buôn cao su (không chứa hàng tại trụ sở).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000051 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14/9/2007, thay đổi lần 1 ngày 28/8/2009 và thay đổi lần 2 ngày 19/3/2012 về đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tính đến thời điểm 31/12/2015 thì các công việc cần phải hoàn thành theo kế hoạch bao gồm: Lập quy hoạch 1/500 và hoàn thiện đầu tư hạ tầng của các phân khu dân cư, khu mở rộng 96 ha, khu trung tâm thương mại và khu văn hóa - thể thao - dịch vụ. Tuy nhiên, do công tác đền bù giải tỏa gặp nhiều khó khăn và thị trường kinh doanh bất động sản mới khởi sắc trở lại vào mấy tháng cuối năm 2015 nên đến thời điểm 31/12/2015, các công việc này vẫn đang trong tình trạng dở dang. Do chậm trễ tiến độ nên tài sản đang đầu tư dở dang thuộc các dự án này được Công ty phân loại là tài sản dở dang dài hạn.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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 theo năm dương lịch 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 34.

2.4 . 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/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14 . 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”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16 . 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 được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ 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 trên 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

2.17 . 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 đồng thời 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, tiền bản quyền, 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.

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19 . 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 thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- 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;
- 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;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	31.356.905	17.044.066
Tiền gửi ngân hàng	4.694.203.314	1.477.278.180
Các khoản tương đương tiền	-	4.000.000.000
	4.725.560.219	5.494.322.246

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	438.170.308	-
- Công ty CP Dịch vụ Giải pháp Cảnh Quan	205.085.650	-
- Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	34.000.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	136.962.148	-
	34.780.218.106	-
b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	34.780.218.106	-
	34.780.218.106	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	34.438.170.308	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)		

5 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền lãi cho vay	46.100.515.170	-	16.586.675.871	-
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền chuyển nhượng cổ phiếu	-	-	42.000.000.000	-
- Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông ⁽¹⁾	25.657.160.000	-	25.657.160.000	-
- Tạm ứng	359.829.787	-	194.161.258	-
- Phải thu khác	114.732.946	(5.511.000)	18.218.701	(5.511.000)
	72.232.237.903	(5.511.000)	84.456.215.830	(5.511.000)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ ⁽²⁾	181.260.000	-	181.260.000	-
	181.260.000	-	181.260.000	-

(1) 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.

(2) Tiền đặt cọc thuê văn phòng tại Chi nhánh Hồ Chí Minh.

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.404.984.297	-	12.746.445.599	-
Công cụ, dụng cụ	115.885.531	-	73.663.707	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	5.274.576.842	-	4.944.969.611	-
Thành phẩm	7.461.745.415	-	2.162.326.697	-
Hàng hoá	28.281.537.271	-	17.025.975.099	-
	53.538.729.356	-	36.953.380.713	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trình bày ngắn hạn chủ yếu là chi phí vườn ươm cây xanh phục vụ dự án, chi phí dở dang chế biến mù cao su khai thác trên diện tích cao su đền bù của dự án.

7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ xuất dùng	13.953.560	21.620.573
Chi phí sản xuất của vườn cây cao su	60.162.138	152.950.353
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	108.416.337	37.667.064
	182.532.035	212.237.990
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	136.381.081	474.490.211
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	114.774.574
	136.381.081	589.264.785

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay (*)	187.903.840.107	385.543.840.107
	187.903.840.107	385.543.840.107

(*) Theo phụ lục hợp đồng vay vốn số 10/2015/LPHĐ ngày 02/02/2015, Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch thống nhất cho Tổng Công ty Tín Nghĩa gia hạn hợp đồng vay vốn số 67/2010/HĐKT ngày 30/11/2010 đến hết ngày 30/06/2017. Lãi suất tại thời điểm 31/12/2015 là 9,625%/năm. Hình thức đảm bảo nợ vay: Tín chấp.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	12.203.377.897	455.111.363	4.816.922.372	328.549.681	17.803.961.313
- Mua trong năm	700.000.000	2.465.000.000	5.766.750.000	-	8.931.750.000
Số dư cuối năm	12.903.377.897	2.920.111.363	10.583.672.372	328.549.681	26.735.711.313
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.468.098.062	436.322.363	2.909.897.768	285.019.369	8.099.337.562
- Khấu hao trong năm	1.249.367.068	18.789.000	658.900.608	23.743.800	1.950.800.476
Số dư cuối năm	5.717.465.130	455.111.363	3.568.798.376	308.763.169	10.050.138.038
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.735.279.835	18.789.000	1.907.024.604	43.530.312	9.704.623.751
Tại ngày cuối năm	7.185.912.767	2.465.000.000	7.014.873.996	19.786.512	16.685.573.275

Trong đó:

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

1.746.920.670 đồng

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	802.667.521.845	802.667.521.845	772.530.418.118	772.530.418.118
Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	556.338.132.506	556.338.132.506	472.281.569.001	472.281.569.001
Dự án khu nhà ở công nhân Lilama	3.771.499.019	3.771.499.019	3.447.909.266	3.447.909.266
Chi phí phát sinh liên quan đến bán đất nền	12.064.163.846	12.064.163.846	1.597.193.497	1.597.193.497
	1.374.841.317.216	1.374.841.317.216	1.249.857.089.882	1.249.857.089.882

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	28.000.000.000
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽¹⁾	-	28.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	38.403.562.761	38.302.592.761
- 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⁾	10.028.718.317	9.927.748.317
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(29.773.142)
	38.403.562.761	66.272.819.619

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

⁽¹⁾ Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân số 161/2015/HĐKT ngày 28/12/2015, Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch chuyển nhượng toàn bộ 4.000.000 cổ phần đã đầu tư vào Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân cho Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Đầu tư vào đơn vị khác

- (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

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.

- (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 với mức lãi suất

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.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	16.001.229.113	16.001.229.113	-	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc SCT	1.650.000.000	1.650.000.000	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng AQA	234.981.255	234.981.255	392.037.655	392.037.655
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Trung Sơn	128.102.800	128.102.800	328.102.800	328.102.800
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
- Công ty TNHH MTV Quản lý dự án Tín Nghĩa	131.950.000	131.950.000	146.555.800	146.555.800
- Phải trả các đối tượng khác	1.784.140.262	1.784.140.262	458.261.934	458.261.934
	20.089.748.730	20.089.748.730	1.484.303.489	1.484.303.489
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	20.089.748.730	20.089.748.730	1.484.303.489	1.484.303.489
	20.089.748.730	20.089.748.730	1.484.303.489	1.484.303.489
c) Phải trả người bán là các bên liên quan				
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	16.314.746.207	16.314.746.207	235.412.296	235.412.296

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	419.183.966	419.183.966	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.457.415	-	-	223.484.779	225.942.194	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	23.952.390	224.158.667	214.040.229	-	34.070.828
Thuế tài nguyên	-	-	109.227.462	64.925.412	-	44.302.050
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	360.687.146	360.687.146	-	-
Các loại thuế khác	-	-	541.900.000	541.900.000	-	-
	2.457.415	23.952.390	1.655.157.241	1.824.221.532	225.942.194	78.372.878

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.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	63.667.226.029	167.034.398.785
Chi phí phải trả khác	-	36.177.595
	63.667.226.029	167.070.576.380

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	10.730.340	12.562.558
Bảo hiểm xã hội	8.093.244	183.759.831
Bảo hiểm y tế	1.463.043	29.331.978
Bảo hiểm thất nghiệp	724.621	13.082.257
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	5.302.500.000	430.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	210.600.000	510.600.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	726.092.641	102.214.641
	6.260.203.889	1.281.551.265

(*) Trong đó, giá trị khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn tại ngày 31/12/2015 bao gồm khoản nhận ký quỹ của Công ty CP Địa ốc SCT số tiền 5 tỷ đồng để thực hiện hợp đồng hợp tác phân phối sản phẩm đất nền phân khu 1D (Phú Thịnh 1) và 1F (Phú Thịnh 2) thuộc dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (Đông Sài Gòn) thuộc xã Phú Thạnh, Long Tân và Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai do Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch làm chủ đầu tư.

16 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	70.000.000.000	30.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
<i>Mệnh giá trái phiếu đến hạn thanh toán</i>	-	-	<i>70.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>
	-	-	70.000.000.000	30.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	30.000.000.000	970.000.000.000	970.000.000.000
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	-	<i>30.000.000.000</i>	<i>970.000.000.000</i>	<i>970.000.000.000</i>
	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	30.000.000.000	970.000.000.000	970.000.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(70.000.000.000)	(30.000.000.000)	(70.000.000.000)	(70.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000			900.000.000.000	900.000.000.000

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:
 - + 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.
Theo 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.
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 01/10/2014 đến hết ngày 17/02/2015 là 11%/năm; Lãi suất từ 18/02/2015 đến 17/08/2015 là 9,7%/năm; Lãi suất từ 18/08/2015 đến 17/02/2016 là 9,625%/năm.
 - + Đợt 2: Theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009, Công ty phát hành 500 trái phiếu.
Theo 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.
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 từ 24/06/2015 đến 23/12/2015 là 9,625%/năm; Lãi suất từ 24/12/2015 đến 23/07/2016 là 9,625%/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.
- 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 vẽ 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).

17 . 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	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	16.673.869.216	674.683.890.858
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(9.261.762.758)	(9.261.762.758)
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	7.412.106.458	665.422.128.100
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	7.412.106.458	665.422.128.100
Lãi trong năm nay	-	-	-	4.871.843.594	4.871.843.594
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	12.283.950.052	670.293.971.694

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2015	Tỷ lệ	01/01/2015	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Vốn góp của Công ty mẹ	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000	51,52
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000	51,52
Vốn góp của các cổ đông khác	316.860.000.000	48,00	316.860.000.000	48,00
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	65.000.000.000	9,85	65.000.000.000	9,85
- Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu	50.000.000.000	7,58	50.000.000.000	7,58
- Công ty TNHH MTV Cao su Công nghiệp	25.000.000.000	3,79	25.000.000.000	3,79
- Các cổ đông khác	176.860.000.000	26,78	176.860.000.000	26,78
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	0,48	3.140.000.000	0,48
	660.000.000.000	100,00	660.000.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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		
	31/12/2015	01/01/2015
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 (cổ phiếu quỹ)	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/Cổ phần		
e) Các quỹ công ty		
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.720.021.642	2.720.021.642
	2.720.021.642	2.720.021.642
18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
Ngoại tệ các loại		
	31/12/2015	01/01/2015
USD	101,36	101,27
19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	10.473.044.985	12.852.262.484
	10.473.044.985	12.852.262.484
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	953.221.985	-
20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	6.263.972.594	10.487.945.164
	6.263.972.594	10.487.945.164

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi	70.677.460	25.762.629
Lãi chậm thanh toán	2.614.920.000	-
Lãi bán các khoản đầu tư	12.000.000.000	-
	14.685.597.460	25.762.629

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(29.773.142)	(359.914)
	(29.773.142)	(359.914)

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	408.536.450	450.889.714
Chi phí nhân công	595.539.964	1.168.832.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	808.944.663	951.795.879
Chi phí khác bằng tiền	174.282.452	339.071.908
	1.987.303.529	2.910.589.834

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	208.700.286	195.478.091
Chi phí nhân công	6.860.624.720	3.906.153.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.925.041.864	1.962.273.261
Thuế, phí và lệ phí	605.218.736	469.305.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.048.263.305	1.005.778.509
Chi phí khác bằng tiền	1.432.146.722	1.226.340.439
	12.079.995.633	8.765.330.042

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.871.843.594	(9.261.762.758)
- Các khoản điều chỉnh tăng	390.174.802	384.902.914
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	5.262.018.396	(8.876.859.844)
Chuyển lỗ năm trước	(5.262.018.396)	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	(8.876.859.844)
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(2.457.415)	38.637.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(223.484.779)	(41.094.739)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	(225.942.194)	(2.457.415)

26 . 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 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	4.871.843.594	(9.261.762.758)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.871.843.594	(9.261.762.758)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	74	(141)

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.681.912.838	4.415.055.824
Chi phí nhân công	15.830.959.651	12.550.846.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.950.800.476	1.998.832.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.935.068.115	2.025.400.512
Chi phí khác bằng tiền	2.320.751.596	2.126.375.140
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	25.719.492.676	23.116.510.395

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.725.560.219	-	5.494.322.246	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	107.193.716.009	(5.511.000)	84.637.475.830	(5.511.000)
Các khoản cho vay	187.903.840.107	-	385.543.840.107	-
Đầu tư dài hạn	38.403.562.761	-	38.302.592.761	-
	338.226.679.096	(5.511.000)	513.978.230.944	(5.511.000)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	970.000.000.000	1.000.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	26.349.952.619	2.765.854.754
Chi phí phải trả	63.667.226.029	167.070.576.380
	1.060.017.178.648	1.169.836.431.134

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 năm 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 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 Tổng 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 31/12/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.725.560.219	-	-	4.725.560.219
Phải thu khách hàng, phải thu khác	107.006.945.009	181.260.000	-	107.188.205.009
Các khoản cho vay	-	187.903.840.107	-	187.903.840.107
Đầu tư dài hạn	-	-	38.403.562.761	38.403.562.761
	111.732.505.228	188.085.100.107	38.403.562.761	338.221.168.096
Tại ngày 01/01/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.494.322.246	-	-	5.494.322.246
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.450.704.830	181.260.000	-	84.631.964.830
Các khoản cho vay	-	385.543.840.107	-	385.543.840.107
Đầu tư dài hạn	-	-	38.302.592.761	38.302.592.761
	89.945.027.076	385.725.100.107	38.302.592.761	513.972.719.944

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 31/12/2015				
Vay và nợ	70.000.000.000	900.000.000.000	-	970.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	26.349.952.619	-	-	26.349.952.619
Chi phí phải trả	63.667.226.029	-	-	63.667.226.029
	160.017.178.648	900.000.000.000	-	1.060.017.178.648
Tại ngày 01/01/2015				
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
	169.836.431.134	1.000.000.000.000	-	1.169.836.431.134

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

29 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	30.000.000.000	-

30 . 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.

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

32 . 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 là doanh thu bán mù cao su khai thác trên diện tích cao su đẵn bù để thực hiện dự án trong thời gian dự án chưa triển khai được tiếp tục chăm sóc, khai thác và các sản phẩm tận thu khác.

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

Trong năm, Công ty có giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2015	Năm 2014
		VND	VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Lãi cho vay, lãi chậm trả		33.079.011.306	50.416.369.078
- Thuê mặt bằng, chi phí khác		44.841.818	40.408.818
- Mua vật tư, hàng hóa		12.230.839.565	4.182.457.305
- Mua nhà xưởng, máy móc, thiết bị		3.165.000.000	-
- Chi phí gia công, tư vấn giám sát, xử lý nước thải		567.158.457	1.227.273
- Bán cây, chăm sóc cây xanh cho Tổng Công ty		942.221.985	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Mua xăng, dầu		520.699.180	702.902.927
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Dịch vụ bảo vệ		1.015.482.255	-

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2014</u>
		VND	VND
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		538.384.438	313.181.817
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Chuyển nhượng cổ phần		40.000.000.000	-
- Bán cây dầu		11.000.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:			
	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
		VND	VND
Phải thu			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Cho vay		187.903.840.107	385.543.840.107
- Lãi cho vay		46.100.515.170	16.586.675.871
- Chuyển nhượng cổ phần		-	42.000.000.000
- Chăm sóc cây xanh, dọn vệ sinh, trồng cỏ		438.170.308	-
- Ứng trước chi phí lập báo cáo tác động môi trường		33.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Chuyển nhượng cổ phần		34.000.000.000	-
Phải trả			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Mua vật tư, hàng hóa, TSCĐ		16.001.229.113	-
- Chi phí gia công, tư vấn giám sát		-	18.799.840
- Thuê mặt bằng showroom, chi phí khác		-	10.602.900
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		131.950.000	146.555.800
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Mua xăng dầu		44.837.094	59.453.756
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Dịch vụ bảo vệ		136.730.000	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2014</u>
		VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị		1.275.394.914	1.385.517.666

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
132	Trả trước cho người bán	1.340.721.868	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.340.721.868	-
135	Các khoản phải thu khác	84.262.054.572	136	Phải thu ngắn hạn khác	84.456.215.830	(194.161.258)
158	Tài sản ngắn hạn khác	194.161.258	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	194.161.258
141	Hàng tồn kho	1.286.810.470.595	141	Hàng tồn kho	36.953.380.713	1.249.857.089.882
			241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.249.857.089.882	(1.249.857.089.882)
218	Phải thu dài hạn khác	-	216	Phải thu dài hạn khác	181.260.000	(181.260.000)
268	Tài sản dài hạn khác	181.260.000	268	Tài sản dài hạn khác	-	181.260.000
258	Đầu tư dài hạn khác	423.846.432.868	215	Phải thu về cho vay dài hạn	385.543.840.107	38.302.592.761
			253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38.302.592.761	(38.302.592.761)
312	Phải trả người bán	1.484.303.489	311	Phải trả người bán ngắn hạn	1.484.303.489	-
313	Người mua trả tiền trước	5.343.963.310	312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	847.200	5.343.116.110
			332	Người mua trả tiền trước dài hạn	5.343.116.110	(5.343.116.110)
316	Chi phí phải trả	167.070.576.380	315	Chi phí phải trả ngắn hạn	167.070.576.380	-
319	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.281.551.265	319	Phải trả ngắn hạn khác	1.281.551.265	-
334	Vay và nợ dài hạn	1.000.000.000.000	338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.000.000.000.000	-
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	-
			411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	660.000.000.000	-
417	Quỹ đầu tư phát triển	1.360.010.821	418	Quỹ đầu tư phát triển	2.720.021.642	(1.360.010.821)
418	Quỹ dự phòng tài chính	1.360.010.821				1.360.010.821
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.412.106.458	421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.412.106.458	-
			421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	16.673.869.216	-
			421b	LNST chưa phân phối năm nay	(9.261.762.758)	-

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

	<u>Mã số</u>	<u>Phân loại và trình bày lại</u> VND	<u>Đã trình bày trên báo cáo năm trước</u> VND
Bảng cân đối kế toán			
Hàng tồn kho	141	1.286.810.470.595	1.285.213.277.098
Chi phí trả trước dài hạn	261	589.264.785	2.186.458.282

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Huỳnh Hoa Đăng

Mai Thị Loan



Nguyễn Văn Hồng

