

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

2015

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



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

Năm 2015 đi qua đã để lại nhiều hy vọng và cũng đầy thách thức cho Công ty. Kinh tế tăng trưởng, lạm phát được kiểm soát tốt, đầu tư tăng cao. Đặc biệt sự thay đổi của hành lang pháp lý là bước chuẩn bị cho sự mở cửa kinh tế hơn nữa với khu vực và Thế giới đã giúp cho các doanh nghiệp trong nước đón nhận được nhiều thay đổi.

Cùng với những thông tin khả quan chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản đã ấm dần lên với lực cầu tăng, tồn kho giảm dần nhưng không đột biến về giá và số lượng cho thấy một sự tăng trưởng bền vững hơn trong thời gian qua. Riêng đối với NIC, sau gần 5 năm chuẩn bị, Công ty đã và đang nỗ lực hết sức mình để tiếp tục tạo tăng trưởng trong hoạt động bán hàng. Có thể nói rằng nhờ vào những thông tin tốt từ việc kết nối giao thông giữa địa bàn huyện Nhơn Trạch với các vùng lân cận như cầu đường Quận 9, đường cao tốc Bến Lức – Long Thành, đường 25B, sân bay quốc tế Long Thành,... mà trong vòng 12 tháng qua, Công ty đã bán được 372 nền nhà, thu về 60 tỷ đồng trên 277 tỷ đồng của giá trị các hợp đồng đã ký. Con số này chưa phản ánh được quy mô hoạt động của Công ty, tuy nhiên có thể thấy rằng đây là những bước đi đầy kỳ vọng cho giai đoạn sắp đến của Nhơn Trạch.

Năm 2016 dự kiến còn nhiều khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản khi gói tín dụng 30.000 tỷ đồng kết thúc, tín dụng cho bất động sản có khả năng bị siết chặt nhưng bên cạnh đó là những thông tin tích cực cho Công ty như kỳ vọng tăng trưởng đầu tư trong tiến trình hội nhập, quá trình chuyển dịch dân cư, đô thị sang các khu vực vệ tinh của TP. HCM diễn ra ngày càng mạnh mẽ, các tuyến giao thông kết nối khu vực ngày càng nhiều. Tuy rằng những khó khăn vẫn còn nhiều và thách thức là rất lớn nhưng toàn thể nhân viên và ban lãnh đạo đã và đang từng ngày nỗ lực hết mình, tận dụng những lợi thế có sẵn của mình và nền tảng đã gây dựng trong suốt thời gian qua để thúc đẩy hoạt động của Công ty, tạo ra lợi nhuận cho cổ đông, mang lại kết quả tốt hơn trong những năm đến.

Thay mặt tập thể người lao động và ban lãnh đạo Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã và đang đặt niềm tin nơi chúng tôi trong suốt thời gian qua và mong được tiếp tục nhận được sự tin tưởng của Quý vị trên con đường phía trước.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

A red circular official stamp of Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. The stamp contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH" in the center and "M.S.D.N: 3600694267 - C.T.C.P" around the top edge. A black ink signature is written across the stamp.

QUÁCH VĂN ĐỨC

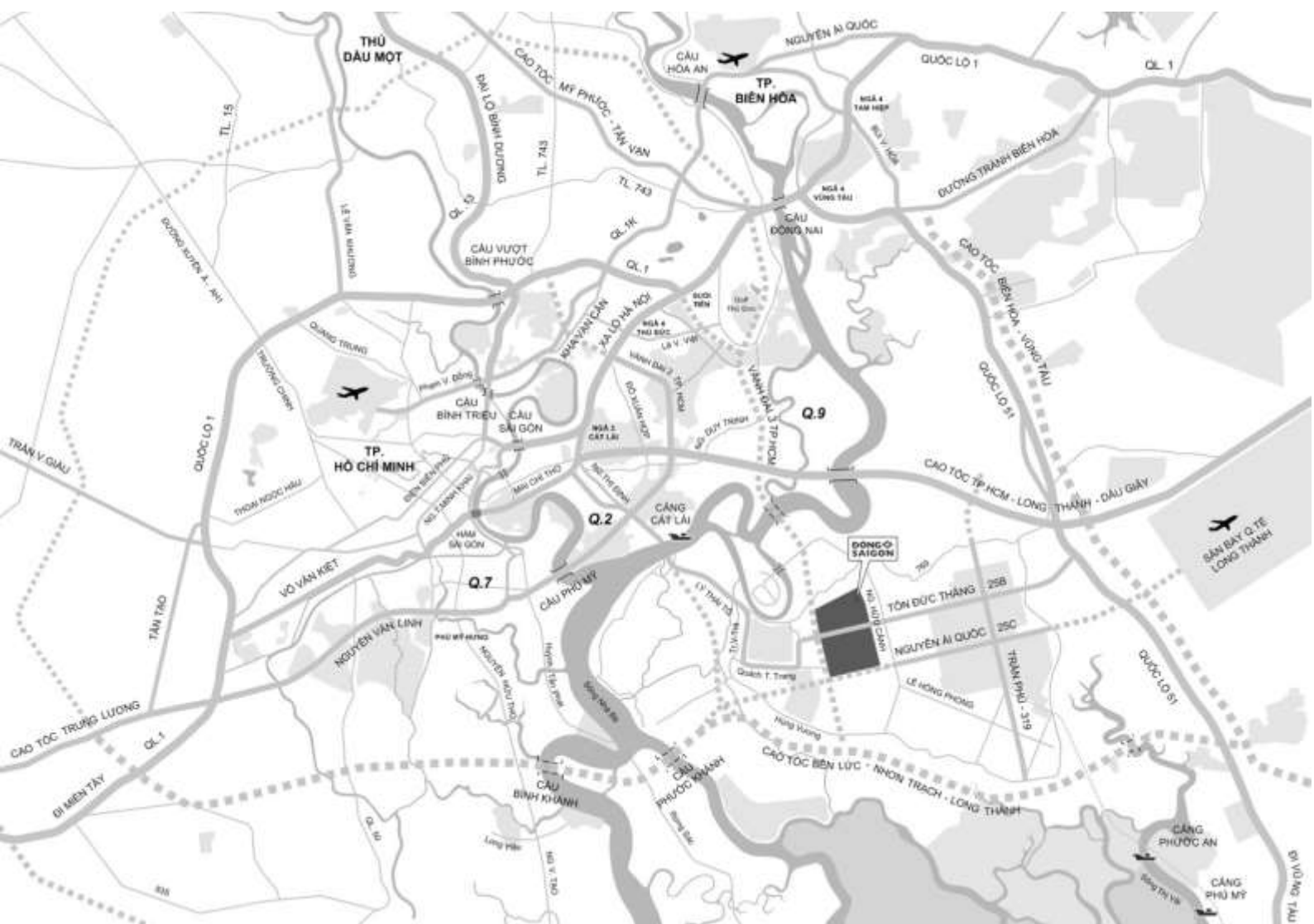
Mục lục

THÔNG TIN CHUNG	1
Thông tin khái quát	
Quá trình hình thành và phát triển	
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	
Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức	
Định hướng phát triển	
Rủi ro	
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	17
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	
Tình hình hoạt động đầu tư	
Tình hình tài chính	
Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu	
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	31
Hội đồng quản trị	
Ban kiểm soát	
Ban điều hành	
Những thay đổi trong HĐQT, BKS, Ban điều hành	
Tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động	
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	39
Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh	
Tình hình tài chính	
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý	
Kế hoạch phát triển trong tương lai	
Giải trình đối với ý kiến kiểm toán	
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	53
Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty	
Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	
Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị	
QUẢN TRỊ CÔNG TY	59
Hoạt động Hội đồng quản trị	
Hoạt động của Ban kiểm soát	
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015	65



THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
- Định hướng phát triển
- Rủi ro





THÔNG TIN KHÁI QUÁT



Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH
Tên tiếng anh	: NHON TRACH INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: NIC
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.
Số điện thoại	: (061) 3 560 381
Số fax	: (061) 3 560 380

ĐÔNG 
SAIGON

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000158 ngày 14 tháng 09 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).
- ✓ Công ty đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ nhất về việc thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập vào ngày 5 tháng 12 năm 2005.
- ✓ 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).

2004**2005****2007****ĐỒNG
SAIGON**

2015**2013****2012****2008**

Ngày 09 tháng 09 năm 2013, CTCP 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.

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.

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.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- 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, cốt 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).

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc, tuy nhiên hiện nay toàn bộ doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung ở địa bàn Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

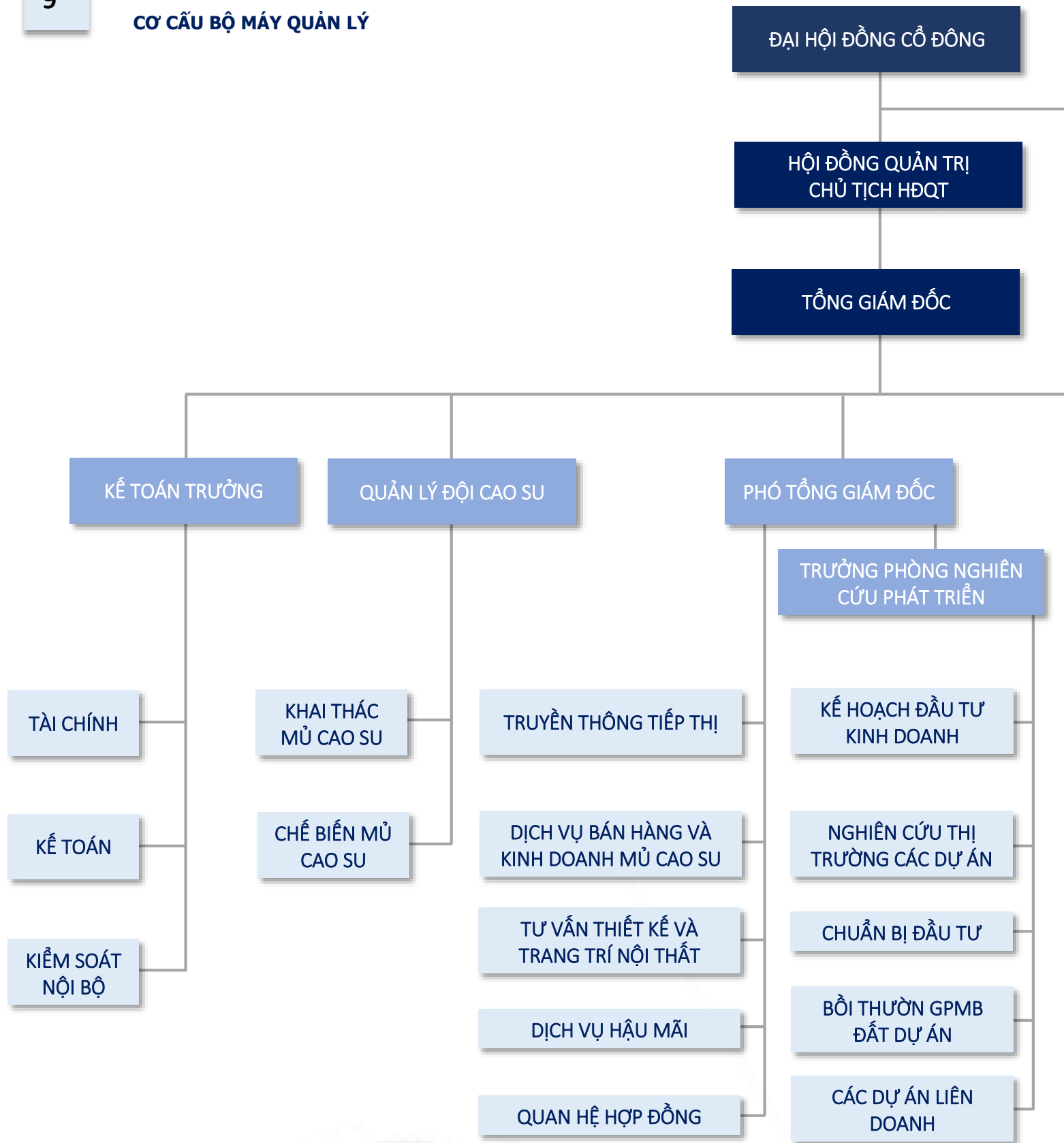
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU TỔ CHỨC

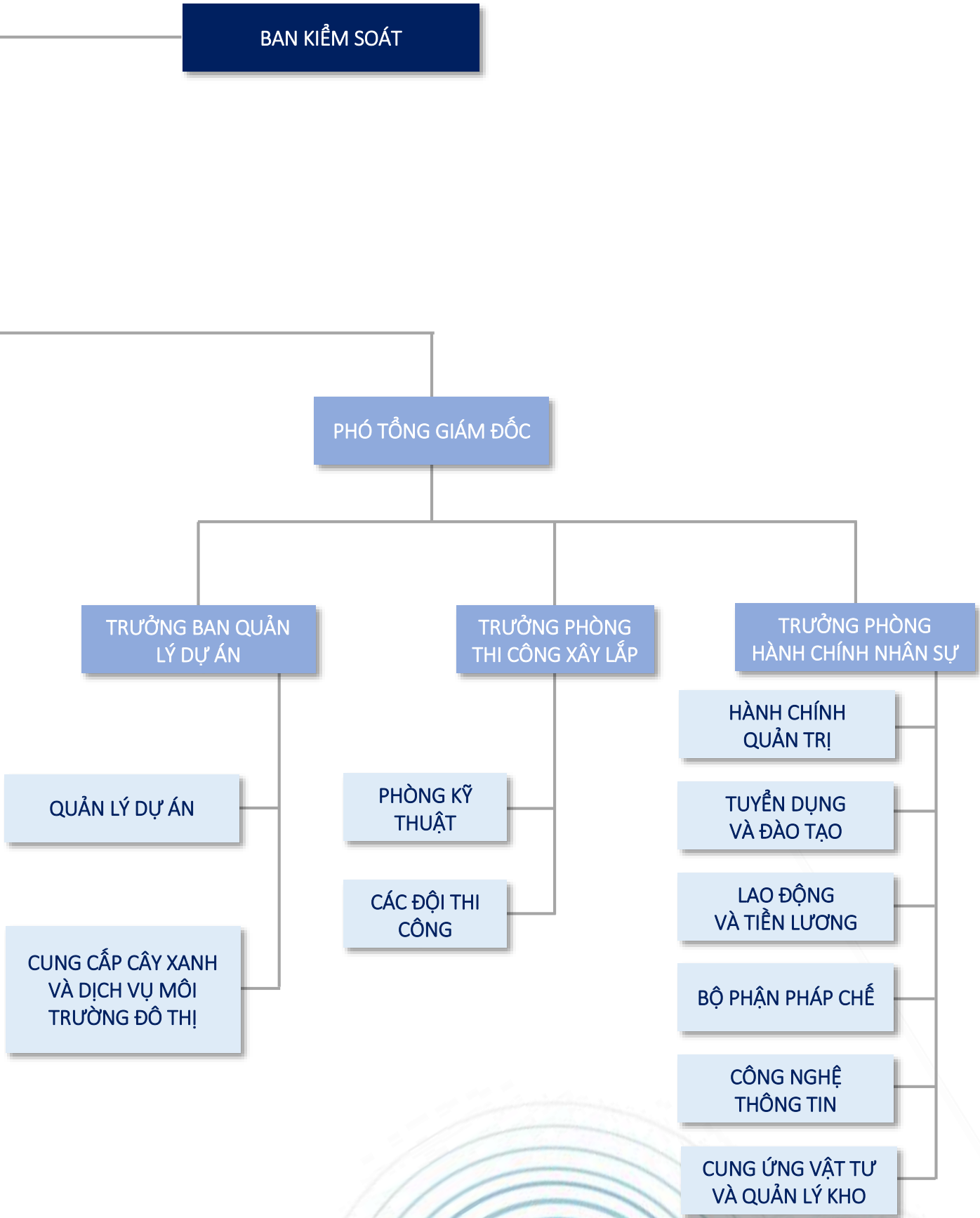
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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;
- ✓ Ban Tổng Giám đốc;
- ✓ Các phòng chuyên môn nghiệp vụ...







CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty con: Không có.

Công ty liên kết: Không có.

Theo hợp đồng số 161/2015/HĐKT ngày 28/12/2015, CTCP Đầu tư Nhơn Trạch đã chuyển nhượng toàn bộ 4.000.000 cổ phần đã đầu tư vào CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân cho CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa. Như vậy hiện nay, NIC không có công ty con và công ty liên kết.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

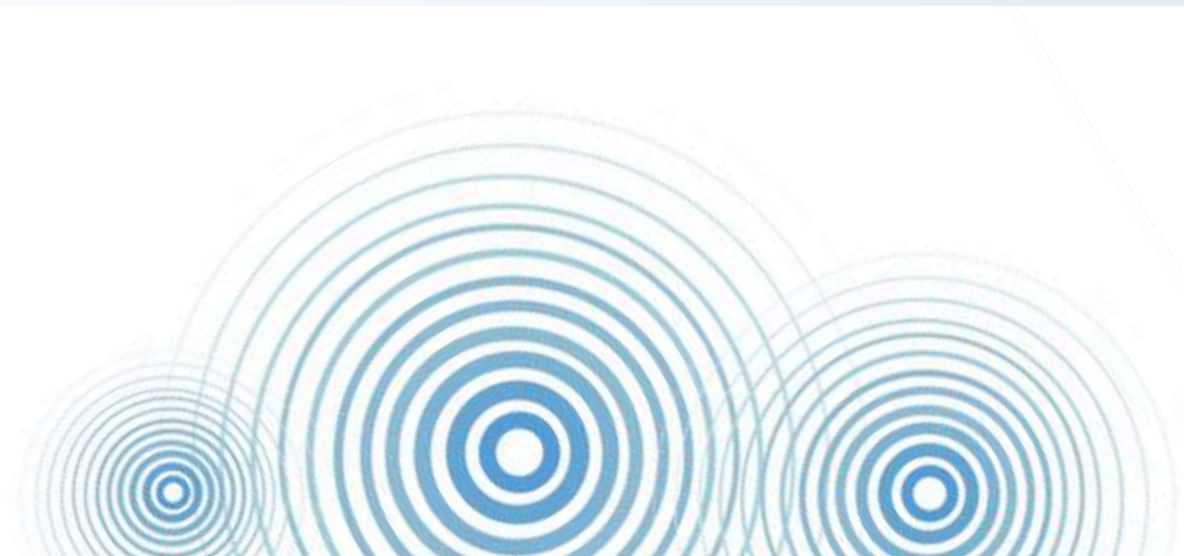
CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

TẦM NHÌN DÀI HẠN

Đứng vào hàng ngũ những công ty đi đầu trong hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực. Trong đó, nền tảng của sự thành công là phải tạo thế phát triển bền vững. Để làm được điều này, Công ty chủ trương lấy đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản, khu vui chơi giải trí, hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị làm ngành chủ lực.

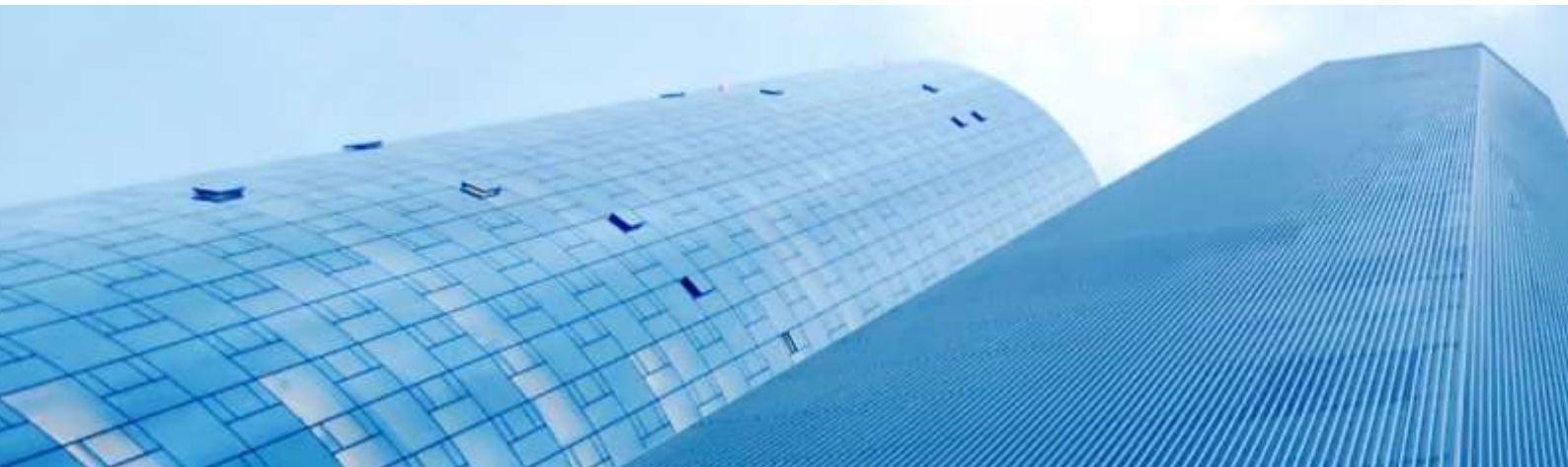


CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Đối với các dự án Công ty đang thực hiện:

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

Bên cạnh đó, NIC đã lên kế hoạch đầu tư dự án có quy mô lớn và thời gian kéo dài, tại khu vực cửa ngõ Nhơn Trạch – Tp. 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 thường xuyên có những chính sách đãi ngộ thỏa đáng về vật chất và tinh thần. Ngoài ra công ty thường xuyên thực hiện các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực nhằm nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn cho nhân viên.



CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

✓ **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

Rủi ro kinh tế

- ✓ Năm 2015, mặc dù nền kinh tế Thế giới còn nhiều trở ngại song tình hình kinh tế nước ta tiếp tục có sự diễn biến tích cực. Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đã đạt đến 6,68% vượt qua cả mục tiêu 6,2% đề ra từ đầu năm, tình hình giá cả hàng hóa ổn định, mức lạm phát năm 2015 thấp hơn so với nhiều năm trước. Bên cạnh đó, trong năm nhiều hiệp định cũng được ký kết góp phần thúc đẩy mạnh mẽ quá trình phát triển và hội nhập kinh tế của nước ta.
- ✓ Với những diễn biến trên, thị trường bất động sản trong nước trở nên sôi động hơn, thanh khoản và giá cả ở một số phân khúc sản phẩm đã có sự cải thiện rõ rệt cho thấy mức độ hấp thụ của thị trường đang dần tốt lên, điều này đã tạo nhiều cơ hội cho hoạt động kinh doanh của NIC.
- ✓ Riêng đối với khu vực Nhơn Trạch, dự án Sân bay Long Thành và đường cao tốc Bến Lức, Long Thành là hai thông tin hỗ trợ cho các dự án bất động sản khá tốt khi sự kết nối với các khu vực xung quanh và hạ tầng của địa bàn sẽ phát triển hơn nữa.
- ✓ Ngoài ra, trong thời gian tới với việc triển khai cụ thể các thỏa thuận từ những hiệp định đã ký kết, Việt Nam chắc chắn sẽ càng trở nên hấp dẫn trong mắt nhà đầu tư nước ngoài, NIC sẽ có nhiều cơ hội để hơn nữa, từ đó rủi ro cũng sẽ giảm thiểu.

Rủi ro pháp luật

Trong những năm gần đây, các văn bản pháp luật nền tảng đã có nhiều sự thay đổi để phù hợp với sự phát triển và tính hoà nhập với kinh tế Thế giới. Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật kinh doanh Bất động sản đã bắt đầu có hiệu lực từ 01/07/2015 là những thay đổi đáng chú ý đối với công ty. Ngoài ra, quy định về kế toán, thuế, chứng khoán cũng được thay đổi trong năm qua. Hành lang pháp lý là khung hoạt động chung cho các doanh nghiệp do đó, mỗi sự thay đổi đều có thể mang lại những tác động nhất định cho các doanh nghiệp cùng ngành nói chung và Công ty nói riêng. Với xu hướng hiện nay, Công ty nhận thấy nhiều cơ hội đang mở ra cùng với đó là những thách thức cần được nhận định rõ ràng. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn đảm bảo việc tôn trọng và thực thi pháp luật. Đối với những vấn đề chuyên môn, từng bộ phận phòng ban có trách nhiệm tìm hiểu và xây dựng quy trình hoạt động phù hợp với quy định đồng thời đáp ứng được sự linh hoạt trong sản xuất kinh doanh. Trưởng bộ phận sẽ tham mưu cho Ban lãnh đạo những vấn đề chuyên môn để đưa ra những quyết định, định hướng hoạt động đúng đắn.

Rủi ro môi trường

- ✓ Hoạt động trong ngành công nghiệp xây dựng và khai thác vật liệu xây dựng, NIC chắc chắn sẽ không thể tránh khỏi những tác động gây ảnh hưởng xấu đến môi trường. Một số yếu tố có thể kể đến như tiếng ồn tạo ra do việc vận hành các loại máy móc thi công, các loại khí thải từ phương tiện vận tải SO₂, CO₂, CO...hay việc lấy đi đất, đá, sỏi từ môi trường tự nhiên cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro làm ô nhiễm môi trường và gây ra sự mất cân bằng sinh thái...
- ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch luôn chú ý đến môi trường trong quá trình hoạt động của mình. Có kế hoạch khai thác và thi công hợp lý cùng với việc tích cực ứng dụng công nghệ vào sản xuất Công ty đã và đang làm tốt công tác hạn chế những ảnh hưởng xấu gây tác động đến môi trường và sức khỏe người lao động.

Rủi ro đặc thù đối với lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản

- ✓ Đặc điểm của lĩnh vực này là thời gian thi công thường kéo dài do khối lượng công việc lớn, đồng thời còn phụ thuộc vào các yếu tố như chính sách, thủ tục pháp lý, thời gian đền bù, giải toả mặt bằng.
- ✓ Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản, NIC chịu ảnh hưởng bởi nhiều bên liên quan như nhà cung cấp nguyên vật liệu xây dựng mặc dù Công ty cũng đã tự khai thác đất, đá, sỏi, bên cạnh đó điều kiện thời tiết lúc thi công cũng ảnh hưởng nhiều đến việc hoàn thiện công trình, ngoài ra việc gặp khó khăn khi tuân thủ các thủ tục hành chính cũng gây nhiều trở ngại và ảnh hưởng đến tiến độ.
- ✓ Để hoàn thành công trình Công ty cần một lượng vốn đầu tư lớn, trong khi đó thời gian thi công thường kéo dài. Quá trình nghiệm thu, bàn giao được thực hiện theo từng giai đoạn những điều này làm việc thu hồi vốn tại Công ty diễn ra chậm gây nhiều áp lực đến khả năng thanh toán.

Rủi ro đặc thù đối với nguyên liệu

- ✓ Doanh thu từ các hoạt động như mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại, khai thác, chế biến và kinh doanh mủ cao su hun khói đã góp phần đa dạng hóa thu nhập cho Công ty. Chính vì thế, mặc dù chiếm tỷ trọng nhỏ hơn doanh thu hoạt động chính là bất động sản, nhưng khi những mảng kinh doanh này biến động cũng sẽ gây ra những ảnh hưởng nhất định đến kết quả hoạt động kinh doanh của NIC.
- ✓ Hiểu được những rủi ro trên, Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch luôn đề ra những chiến lược kinh doanh phù hợp với từng thời điểm và tình hình kinh tế chung góp phần hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro đặc thù của Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình hoạt động đầu tư
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	TH/KH 2015	TH 2015/2014
Tổng doanh thu	13.093	29.190	25.158	86,19%	192,15%
Lợi nhuận trước thuế	(9.262)	7.431	4.871	65,55%	-52,59%

Tình hình kinh doanh bất động sản năm 2015

STT	Nội dung	Tổng số lô	Đá bán năm 2014	Đá bán năm 2015	Lũy kế đã bán đến năm 2015
1	Phú thịnh 1 (1D)	143	21	50	71
2	Phú thịnh 2 (1F)	444		322	322
Tổng cộng		587	21	372	393

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn chỉ theo dõi tiến độ thu tiền, chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu. Tiến độ thu tiền trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	TH/KH 2015	TH 2015/2014
Tiến độ thu tiền BĐS	5,3	48.318	57.524	119,05%	1.085%

Năm 2015, thị trường bất động sản Việt Nam có sự chuyển biến tích cực, những dấu hiệu tăng trưởng ngày càng rõ ràng. Nhiều phân khúc sản phẩm như đất nền, biệt thự trước đây rất khó tiêu thụ, thì hiện nay đã trở nên sôi động, số lượng giao dịch thành công ngày càng tăng dần về cuối năm. Điều này cho thấy các chính sách hỗ trợ thị trường của Chính Phủ đã có những hiệu quả nhất định, góp phần củng cố niềm tin cho những khách hàng có nhu cầu thực sự.

Cùng với những thông tin hỗ trợ đó, hoạt động kinh doanh của Công ty đã có diễn biến tốt hơn trong năm qua. Tổng doanh thu tăng 192,15% so với cùng kỳ năm 2014, lợi nhuận trước thuế đã chuyển từ lỗ sang lãi đạt 4,871 tỷ đồng. Tuy nhiên so với kế hoạch năm 2015, Công ty chỉ mới hoàn thành 86,19 % chỉ tiêu Doanh thu thuần và 65,55% Lợi nhuận trước thuế.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ THỦ TỤC ĐẤT ĐAI

- ✓ Đối với Dự án Lilama 45.1, Công ty đã hoàn tất các thủ tục về đất, bàn giao lại cho Công ty Cổ phần Lilama.
- ✓ Đối với Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân diện tích 752ha (trong đó: diện tích đã đền bù giải toả là 156ha) và Khu tái định cư Long Tân 21,3ha, tình hình thực hiện như sau:
 - Hoàn thành công tác thẩm tra xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc.
 - Đơn đốc Trung tâm phát triển quỹ đất lập phương án bồi thường, trình thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường sau khi hoàn thành công tác thẩm tra xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc.
 - Tổ chức chi trả tiền cho các hộ dân sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, tích cực thỏa thuận bồi thường trước cho những hộ đồng ý nhận tiền bồi thường trước, kế hoạch đền bù đạt tối thiểu 100ha.
- ✓ Đối với dự án Mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (diện tích 90ha), Công ty đã đơn đốc các Ban ngành liên quan hoàn thành công tác xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc.
- ✓ UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả rà soát và kê khai tình hình sử dụng đất của Công ty. Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai công việc xác định giá thuê đất làm cơ sở ký Hợp đồng thuê đất, tổng diện tích khoảng 70ha.
- ✓ Tập trung đầu tư hạ tầng các công trình thiết yếu phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản theo hạng mục công trình, phân khu cho từng giai đoạn theo kế hoạch.
- ✓ Khu nhà ở tập thể công nhân cao su Nông trường Thành Tuy Hạ, Công ty đã phối hợp với Ban ngành liên quan rà soát hồ sơ, đề nghị UBND huyện Nhơn Trạch xem xét kiến nghị của Công ty về bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 54 hộ dân đang sinh sống trong Khu nhà ở tập thể.
- ✓ Về công tác thỏa thuận bồi thường, từ đầu năm 2015 đến nay Công ty đã thỏa thuận bồi thường được 15,86ha với số tiền chi trả là 27,76 tỷ chưa tính lãi vay (lũy kế từ các năm trước đến thời điểm này, NIC đã bồi thường 48,51ha, số tiền đã chi trả là 84,90 tỷ). Theo kế hoạch bồi thường 2015 là 30ha với số vốn 60 tỷ.

THỦ TỤC ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

- ✓ Quy hoạch 1/500 Phân khu 1A, 1E, Công ty đã hoàn tất phê duyệt quy hoạch phân khu 1A, 1E.
- ✓ Dự án Khu tái định cư Long Tân quy mô 21ha, NIC đã hoàn tất hồ sơ ĐTM trình hội đồng thẩm định. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị bổ sung hệ thống xử lý nước thải cục bộ dự án. Có văn bản kiến nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét không bố trí Trạm xử lý nước thải cục bộ trong dự án.
- ✓ Dự án Khu trung tâm Hành chính - Văn hóa - Giáo dục – Thể dục thể thao, kết hợp xây dựng chợ và Khu phố chợ. Công ty đã hoàn chỉnh, nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án cho Sở Xây dựng thẩm định. Sở Tài nguyên và Môi trường góp ý kiến về hồ sơ thẩm định. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận không đấu giá quyền sử dụng đất.
- ✓ Về công tác xử lý chồng lấn lộ giới giữa dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân và đường 25B, NIC tiếp tục kiến nghị với UBND tỉnh, Sở Giao thông Vận tải để xử lý việc chồng lấn.

QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ TRIỂN KHAI THI CÔNG

- ✓ Công ty đã tiến hành đầu tư hạ tầng dự án, chăm sóc tưới cây xanh ở các khu vực vườn ươm, công viên và những tuyến đường trong dự án.

ĐVT: triệu đồng

STT	Hạng mục đầu tư	Giá trị HĐ	Giải ngân 2015	Mức độ hoàn thành
1	Tuyến ống cấp nước bằng đường 25B	1.400	1.400	100%
2	Cấp nước khu 20ha	3.410	1.029	100%
3	Lát gạch vỉ hè khu 20ha	2.565	2.565	100%
4	Thảm nhựa khu 20ha	4.530	4.530	100%
5	Thảm nhựa đường N8 và D6	8.330	5.831	70%
6	Hạ tầng khu 1 F	21.600	0	20%
7	Hạ tầng Lilama	6.200	2.500	34%
8	Trồng cỏ công viên khu 20ha và làm hệ thống tưới tự động	1.440	1.267	100%
Tổng cộng		48.035	19.122	

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**ĐVT: Triệu đồng**

STT	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2015	01/01/2015
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	0	28.000
	✓ Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	0	28.000
2	Cho vay vào đơn vị khác	38.404	38.303
	✓ Công ty cổ phần Phương Đông	28.375	28.375
	✓ Công ty TNHH Hoàng Trạch	10.029	9.928
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	0	(30)
	Tổng cộng	38.404	66.273



Đầu tư vào công ty liên kết

- ✓ Theo hợp đồng chuyển nhượng số 161/2015/HĐKT ngày 28/12/2015, NIC đã chuyển nhượng toàn bộ 4.000.000 cổ phần đã đầu tư vào công ty liên kết CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân cho Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Đầu tư vào các đơn vị khác

- ✓ Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2010/HĐ ngày 25/10/2010, CTCP Đầu tư Nhơn Trạch có sự hợp tác với CTCP Phương Đông về việc thực hiện dự án đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị khu dân cư Long Tân (diện tích khoảng 43ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). Theo đó, hai bên sẽ thành lập công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp.
- ✓ Ngoài ra, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HĐ ngày 06/12/2010, NIC còn có sự hợp tác với Công ty TNHH Hoàng Trạch để thực hiện dự án đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị khu dân cư, thương mại (diện tích khoảng 12ha tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). Hai bên sẽ thành lập công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp.
- ✓ Đến thời điểm 31/12/2015, NIC đã thực hiện ứng tiền cho hai Công ty trên để tiến hành đền bù giải tỏa đất trong ranh giới dự án, theo quy định của Nhà nước.



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT CỦA CÔNG TY

KHU ĐÔ THỊ ĐÔNG SÀI GÒN

Dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn có tổng diện tích 942ha nằm ở vị trung tâm của Đô thị mới Nhơn Trạch, thuộc cửa ngõ phía Đông của thành phố Hồ Chí Minh, được quy hoạch bởi hai đơn vị tư vấn Ubiz - Hồng Kông và EDAW/AECOM - Mỹ. Khu đô thị Đông Sài Gòn được định hướng xây dựng theo tiêu chí của khu đô thị xanh, hiện đại, kiểu mẫu, hứa hẹn mang đến cho cư dân một môi trường sống hoàn hảo với đầy đủ các tiện ích hiện đại.



Đông Sài Gòn có ưu thế vượt trội về mặt giao thông vì tọa lạc trên hai trục đường chính của Nhơn Trạch đó là đường Tôn Đức Thắng (25B) rộng 80m đi Quốc lộ 51 và đường Nguyễn Ái Quốc (25C) rộng 100m đi sân bay quốc tế Long Thành; liền kề với đường vành đai 3 TP.HCM rộng 120m kết nối vào đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây qua Cầu Quận 9 ở phía Bắc và đường cao tốc Bến Lức - Long Thành ở phía Nam.



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT CỦA CÔNG TY

BIỆT THỰ PHÚ THỊNH 1



Phú Thịnh 1 - Tận hưởng kiến trúc sang trọng và không gian xanh tuyệt vời.

Biệt thự được thiết kế theo lối phá cách hiện đại, hài hòa đến từng chi tiết, kết hợp các tiện ích tối ưu mang lại sự hoàn hảo trong phong cách kiến trúc sang trọng và không gian cây xanh rộng lớn. Tiềm năng 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 300-600 m²



NHÀ LIÊN KẾ PHÚ THỊNH 2

Nhà phố liên kế thuộc khu Phú Thịnh 2 bao gồm 444 căn nhà phố liên kế có diện tích đất 114 m². Nhà phố liên kế được chú trọng đặc biệt về tỷ lệ đón ánh sáng và gió, hệ thống mái che nhằm đảm bảo tránh nắng, mưa và gió khi thời tiết không thuận lợi. Vật liệu sử dụng là các vật liệu chắc chắn, bền lâu tiện lợi trong sinh hoạt.



NHÀ PHỐ KINH DOANH PHÚ THỊNH 1

Khu phố có kinh doanh được bố trí ở góc Tây Nam của Phú Thịnh 1, được xây dựng theo 4 khối 7 tầng. Tầng trệt và tầng lửng phục vụ kinh doanh, tầng 2 trở lên là các căn hộ loại 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ và 3 phòng ngủ; tầng trên cùng là pent-house 1 trệt 1 lầu. Nhà phố kinh doanh có bãi đỗ xe ô tô cho khách trong khuôn viên shophouse và bãi đỗ xe tầng hầm cho cư dân sống trong căn hộ.

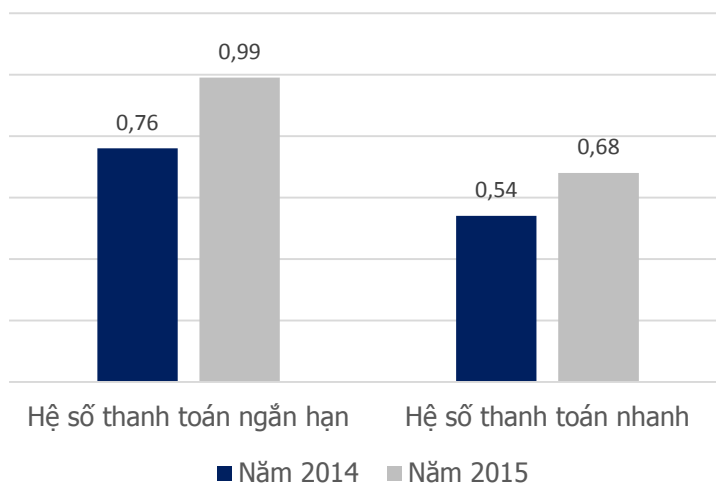


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% Thay đổi
Tổng tài sản	1.840.890	1.792.225	-2,64%
Doanh thu thuần	12.852	10.473	-18,51%
Lợi nhuận thuần từ HĐKT	-9.285	4.857	152,31%
Lợi nhuận khác	24	15	-38,02%
Lợi nhuận trước thuế	-9.262	4.872	152,60%
Lợi nhuận sau thuế	-9.262	4.872	152,60%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

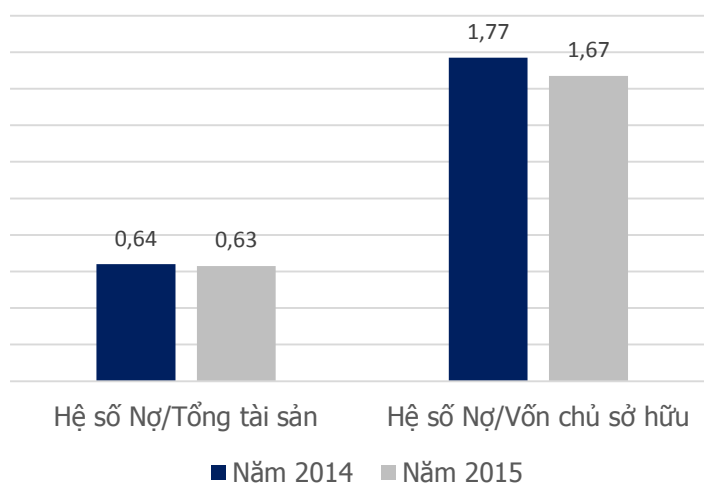
Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,76	0,99
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,54	0,68
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,64	0,63
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,77	1,67
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,02	0,14
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,01	0,01
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-72,06%	46,52%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-1,38%	0,73%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-0,51%	0,27%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-72,25%	46,38%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2015, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Công ty đã có sự tăng trưởng chủ yếu đến từ sự gia tăng của Tài sản ngắn hạn. Trong đó khoản phải thu ngắn hạn đã tăng đến 33,05% và hàng tồn kho tăng 44,88% so với cùng kỳ năm trước.

Xét về giá trị, sự thay đổi của các khoản nợ là không đáng kể khi chỉ tăng nhẹ 3,79% so với năm 2014. Tuy nhiên, sự biến động về cơ cấu là khá nhiều do một số vấn đề sau: Công ty thực hiện mua lại Nhà máy đá của Tổng Công ty Tín Nghĩa làm tăng khoản phải trả người bán ngắn hạn thêm hơn 18,6 tỷ đồng so với số đầu kỳ; Công ty đã trả lãi vay trong năm (Chi phí phải trả ngắn hạn giảm hơn 103,4 tỷ đồng) và một phần trái phiếu mà Công ty đã phát hành sẽ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng tới với mệnh giá khi đáo hạn bằng 70 tỷ đồng (Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 70 tỷ đồng).

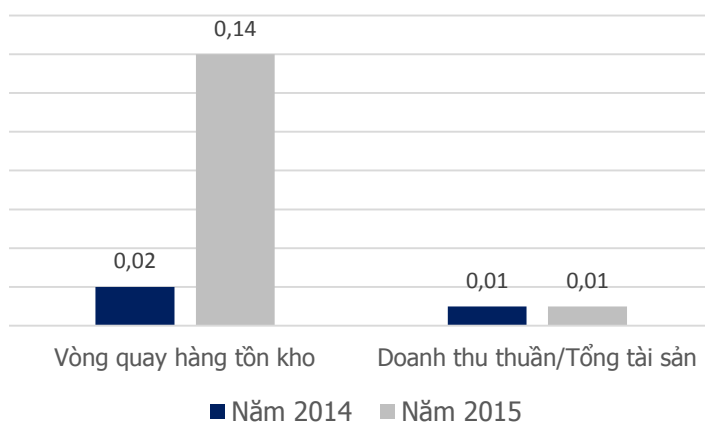
Chỉ tiêu cơ cấu vốn



So với năm trước thì cơ cấu vốn 2015 không có sự thay đổi đáng kể. Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu có sự sụt giảm nhẹ. Vốn chủ sở hữu đã tăng 0,73%, trong khi đó tổng tài sản và nợ phải trả lại cùng sụt giảm với tỷ lệ tương ứng 2,64% và 4,55%.

Chỉ tiêu khả năng sinh lời

2015 các chỉ tiêu sinh lời của NIC đã có sự phục hồi. Doanh thu từ hoạt động tài chính trong năm đã tăng mạnh hơn 14,6 tỷ trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất là khoản lãi do bán các dự án đầu tư trị giá đến 12 tỷ (chuyển nhượng lại cổ phần của Công ty Phước Tân). Doanh thu thuần năm 2015 mặc dù có sự sụt giảm 18,51% nhưng với việc giảm mạnh của giá vốn hàng bán và sự tăng lên đáng kể của doanh thu hoạt động tài chính đã giúp cho lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng trưởng rất ấn tượng, kết quả kinh doanh đã chuyển từ lỗ sang lãi tương ứng là 4,872 tỷ sau thuế.

Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Do điều chỉnh số liệu kế toán theo thông tư 200/2014/TT-BTC đã làm thay đổi số liệu về hàng tồn kho đầu kỳ 2015 của Công ty giảm mạnh, trong khi đó, giá vốn hàng bán lại không có sự thay đổi nên Vòng quay hàng tồn kho đã tăng vọt từ 0,02 lên đến 0,14. Doanh thu thuần cùng với tổng tài sản năm 2015 đều có sự sụt giảm so với năm 2014 làm vòng quay tổng tài sản không có sự thay đổi.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU



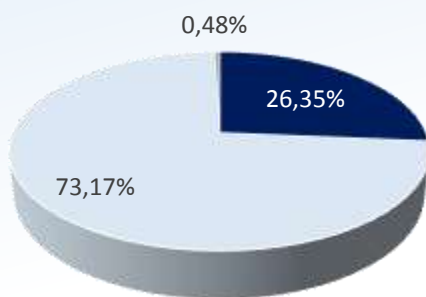
CỔ PHẦN

- ✓ Cổ phần phổ thông : 66.000.000 cổ phần
- ✓ Cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần
- ✓ Cổ phần đang lưu hành : 65.686.000 cổ phần
- ✓ Cổ phiếu quỹ : 314.000 cổ phần
- ✓ Mệnh giá : 10.000 VNĐ
- ✓ Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG NĂM 2015

STT	Cổ đông	Số CP sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %
Trong nước		66.000.000	660.000.000.000	100%
1	Cá nhân	1.739.632	173.963.200.000	26,35%
2	Tổ chức	48.289.680	482.289.680.000	73,17%
3	Cổ phiếu quỹ	314.000	3.140.000.000	0,48%
Nước ngoài		-	-	-

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY

■ Cá nhân ■ Tổ chức ■ Cổ phiếu quỹ

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH	34.000.000	51,76%
2	Ngân hàng TM CP Đại Á (Nay là HD Bank)	6.500.000	9,84%
3	Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu	5.000.000	7,57%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

Trong năm Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch không có sự thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2009, để phục vụ cho Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân, Công ty đã phát hành 1.000 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị 1.000 tỷ đồng, kỳ hạn 05 năm. Trong tháng 11/2015, Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GB Bank) 30 tỷ đồng nợ gốc trái phiếu. Do tình hình kinh doanh chưa thuận lợi, năm qua Công ty đã xin gia hạn thời gian trả nợ gốc của trái phiếu đến giai đoạn 2016-2018.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban điều hành
- Những thay đổi trong HĐQT, BKS, Ban điều hành
- Tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ cấu Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên
3	Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên
4	Ông Trần Minh Quý	Thành viên
5	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Hiện nay Công ty không thành lập tiểu ban HĐQT.

BAN KIỂM SOÁT

Cơ cấu Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban
2	Bà Mai Thị Loan	Thành viên
3	Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên



BAN ĐIỀU HÀNH



CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng





BAN ĐIỀU HÀNH (tt)



SƠ YẾU LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

✓ Ông Nguyễn Văn Hồng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh	1964
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư
Số lượng cổ phiếu sở hữu	165.000 CP – tỷ lệ: 0,250%
<u>Quá trình công tác:</u>	
1987 - 1993	Nhân viên Công ty Donavik
1993 - 1997	Nhân viên Công ty Tín Nghĩa
1997 - 2001	Phụ trách Phòng Kinh doanh Công ty Tín Nghĩa
2001 - 2003	Giám đốc Nhà máy chế biến nông sản Tín Nghĩa
2003 - 2008	Giám đốc Nhà máy gạch ngói Tín Nghĩa
T8/2008 đến T4/2011	Giám đốc Công ty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa
T5/2013 đến T8/2014	Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV KCN Nhơn Trạch 3, nay là Ban Quản lý các KCN Tín Nghĩa
T9/2014 đến T12/2015	Giám đốc Ban Quản lý các KCN Tín Nghĩa
T01/2015 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch

✓ Ông Trần Minh Quý – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	1958
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Số lượng cổ phiếu sở hữu	118.000 CP – tỷ lệ: 0,180%
<u>Quá trình công tác:</u>	
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 đến nay	Phó Tổng Giám đốc – TV HĐQT CTCP Đầu tư Nhơn Trạch

✓ Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	1983
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Số lượng cổ phiếu sở hữu	182.000 CP – tỷ lệ 0,277%
<u>Quá trình công tác:</u>	
7/2007-7/2008	Nhân viên kinh doanh Công ty Nông sản Tín Nghĩa
07/2008-09/2009	Nhân viên kinh doanh CTCP ICD Đồng Nai
10/2009-05/2012	Du học tại Mỹ - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
06/2012-05/2013	Trợ lý TGĐ Tổng Công ty Tín Nghĩa
05/2013 đến nay	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư Nhơn Trạch



✓ Bà Mai Thị Loan – Kế toán trưởng

Năm sinh	1984
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
Số lượng cổ phiếu sở hữu	Không có
<u>Quá trình công tác:</u>	
10/2007 – 12/2015	Nhân viên Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
01/2016 đến nay	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

- ✓ Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Hiếu Lộc và bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hồng thay thế kể từ ngày 16/01/2015;
- ✓ Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với ông Khương Nguyễn Đức Huy và bổ nhiệm bà Mai Thị Loan thay thế kể từ ngày 01/01/2016;
- ✓ Trong năm Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cũng tiến hành bầu HĐQT và BKS nhiệm kỳ mới 2015 – 2020 dẫn đến sự thay đổi trong HĐQT và BKS như sau:

STT	Họ Tên	Chức Vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Lý do
1	Ông Nguyễn Hiếu Lộc	TGD	15/12/2006	16/01/2015	Thay đổi công tác
2	Bà Nguyễn Thị Bạch Hường	TV HĐQT	20/04/2010	27/04/2015	Hết nhiệm kỳ
3	Ông Nguyễn Văn Soái	TV HĐQT	20/04/2010	27/04/2015	Hết nhiệm kỳ
4	Ông Trần Nghĩa Sĩ	Trưởng BKS	20/04/2010	27/04/2015	Hết nhiệm kỳ
5	Bà Tô Thị Hồng Trang	TV BKS	20/04/2010	27/04/2015	Hết nhiệm kỳ
6	Ông Nguyễn Văn Hồng	TV HĐQT	27/04/2015	-	Bổ nhiệm
7	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	TV HĐQT	27/04/2015	-	Bổ nhiệm
8	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	TV HĐQT kiêm P.TGD	27/04/2015	-	Trúng cử TVHĐQT tại ĐHĐCĐ TN 2015
9	Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng BKS	27/04/2015	-	Được bầu làm Trưởng BKS
10	Bà Mai Thị Loan	TV BKS	27/04/2015	-	Trúng cử TVBKS tại ĐHĐCĐ TN 2015
11	Dương Thị Minh Hồng	TV BKS	27/04/2015	-	Trúng cử TVBKS tại ĐHĐCĐ TN 2015

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	134	100,00
1	Trên Đại học	4	2,99
2	Đại học	23	17,16
3	Cao đẳng	8	5,97
4	Khác	99	73,88
II	Theo loại hợp đồng lao động	134	100,00
1	Hợp đồng không thời hạn	111	82,84
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	2	1,49
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	21	15,67
III	Theo giới tính	134	100,00
1	Nam	77	57,46
2	Nữ	57	42,54

CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

- ✓ Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ, nhằm đảm bảo quyền lợi cho người lao động, đảm bảo đúng quy định.
- ✓ Tổ chức khám định kỳ, nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên theo quy định và quy chế đãi ngộ nhân viên, xây dựng đời sống tinh thần lành mạnh, tạo nên môi trường làm việc năng động và thân thiện.
- ✓ Tiếp tục tổ chức cho CBCNV tham gia học các lớp phẩm định giá bất động sản. Bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm soát nội bộ, các chính sách thuế, các chính sách mới về đầu tư xây dựng. Cử nhân viên đi học tập kỹ thuật trồng cây cảnh tại các vườn ươm cây ở tỉnh Đồng Tháp, Bến Tre.



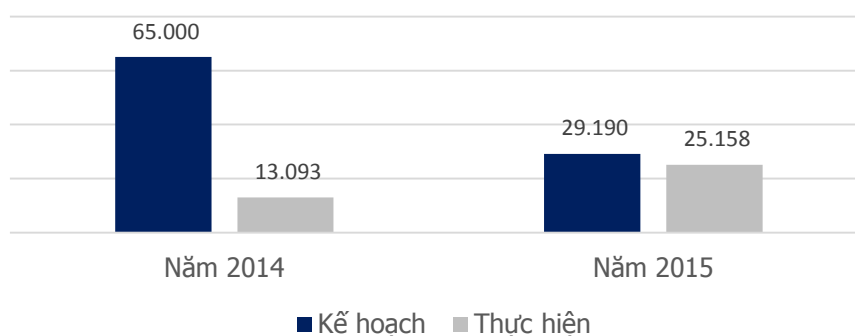
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Giải trình của Ban Tổng Giám đốc với ý kiến kiểm toán

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Nội dung	ĐVT	TH 2014	KH 2015	TH 2015	TH/KH 2015	TH 2015/2014
Doanh thu	Triệu đồng	13.093	29.190	25.158	86,18%	192,15%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	(9.262)	7.431	4.872	65,56%	-52,60%
Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22,9	360	1.824	506,67%	7.965,07%
Sản lượng cao su	Tấn	280	270	270	100,00%	96,43%
Tổng giá trị đầu tư	Triệu đồng	21.670	126.500	49.250	38,93%	227,27%

Tình hình thực hiện doanh thu



Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt lần lượt 86,18% và 65,56% so với kế hoạch năm 2015, tuy nhiên các chỉ tiêu này lại có sự chuyển biến tích cực hơn so với năm 2014 khi tăng đến 95,37% về doanh thu và chuyển từ lỗ sang lãi về lợi nhuận.

Doanh thu trong kỳ chủ yếu là doanh thu bán mủ cao su RSS3, thi công trồng và chăm sóc cây xanh cho khách hàng bên ngoài, bán đất san lấp còn thừa trong dự án. Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh do thoái vốn tại CTCP Thương Mại Phước Tân đã đẩy lợi nhuận của Công ty năm nay tăng cao. Hoạt động bán đất nền có sự chuyển biến tích cực nhưng vẫn theo dõi tiến độ thu tiền chứ chưa được ghi nhận doanh thu trong giai đoạn này.



ĐVT: triệu đồng

STT	Loại doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng
1	Mủ cao su	5.280	20,99%
2	Đất san lấp	2.699	10,73%
3	Cây cao su	65	0,26%
4	Dịch vụ cây xanh	1.981	7,87%
5	Doanh thu tài chính	14.685	58,37%
6	Khác	448	1,78%
Tổng cộng		25.158	100%

TÌNH HÌNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2015

STT	Nội dung	Tổng số lô	Đã bán năm 2014	Đã bán năm 2015	Lũy kế đã bán đến năm 2015
1	Phú thịnh 1 (1D)	143	21	50	71
2	Phú thịnh 2 (1F)	444		322	322
Tổng cộng		587	21	372	393

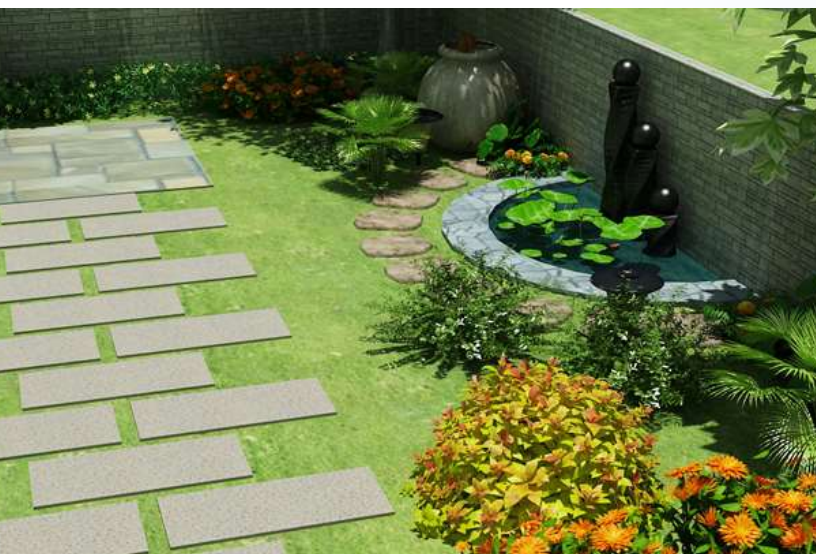
HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN MỦ CAO SU, DỊCH VỤ CÂY XANH

Chỉ tiêu	Doanh thu (triệu đồng)		Sản lượng (tấn)	
	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2014	Năm 2015
Mủ cao su RSS3 và mủ tạp	9.430	5.280	280	270
Doanh thu từ cây cao su	2.160	66	-	-

Trong năm, mủ cao su tờ vẫn có thể tiêu thụ được tuy nhiên giá bán còn ở mức thấp, khoảng 26,5 triệu đồng/tấn. Bên cạnh đó, sản lượng mủ khai thác giảm, so với năm 2014 chỉ đạt 96% làm ảnh hưởng đến thu nhập của công nhân khai thác cao su. Trong năm 2016, Công ty vẫn tiếp tục sản xuất mủ tờ để tạm thời giải quyết công việc cho công nhân. Sản lượng khai thác, chế biến đầu năm đến nay 344,7 tấn (đạt 100,6% kế hoạch), tồn kho đến 31/12/2015 đạt khoảng 268,7 tấn.

VỀ DỊCH VỤ TRỒNG VÀ CHĂM SÓC CÂY XANH

- ✓ Tiếp tục chăm sóc, tưới cây xanh, trồng bổ sung cây xanh các khu vực vườn ươm, công viên và các tuyến đường trong dự án.
- ✓ Trong năm, NIC đã thi công trồng cây xanh cảnh quan cho các đơn vị bên ngoài, chi tiết doanh thu từ hoạt động này như sau:
 - Trồng cảnh quan cho Nhà máy Tôn Phương Nam (KCN Nhơn Trạch 2): 241.514.000 đồng
 - Trồng cây xanh trong KCN An Phước: 56.548.800 đồng
 - Trồng cảnh quan Công ty Nghị Phong (Đồng Tháp): 715.430.650 đồng
 - Chăm sóc cây xanh cho KCN Nhơn Trạch 3: 917.745.386 đồng
- ✓ Ngoài ra, Công ty còn tiến hành thi công đường điện 3 pha, hệ thống tưới tự động trên diện tích 1ha, trồng cỏ nhưng khu công viên 20ha.



NHỮNG THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG NĂM 2015**Thuận lợi**

Năm 2015, thị trường bất động sản có sự chuyển biến tích cực, nhiều phân khúc sản phẩm như đất nền, biệt thự hiện nay đã trở nên sôi động tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

NIC vẫn duy trì mối quan hệ tốt và được sự hỗ trợ nhiệt tình từ các Cơ quan ban ngành cấp xã đến cấp huyện và cấp tỉnh.

Tinh thần đoàn kết nhất trí cao giữa Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và tập thể CBNV của Công ty đã tạo ra sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình điều hành và tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh.

Mặc dù chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nhưng việc tiêu thụ tốt đất nền khu 1D và 1F trong năm đã giúp Công ty có được dòng tiền để tiếp tục thực hiện dự án.

Khó khăn

Thời gian đầu tư các dự án dài, khối lượng công việc lớn nên quá trình thu hồi vốn diễn ra chậm.

Dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn là dự án có quy mô lớn, cần sự đầu tư lâu dài và nguồn lực tài chính lớn. Trong vài năm gần đây cho chưa bán được các dự án nên áp lực tài chính cho Công ty trong việc chi trả lãi vay và nợ gốc tăng cao, tuy nhiên trong năm qua tình hình đã có những chuyển biến tích cực hơn.

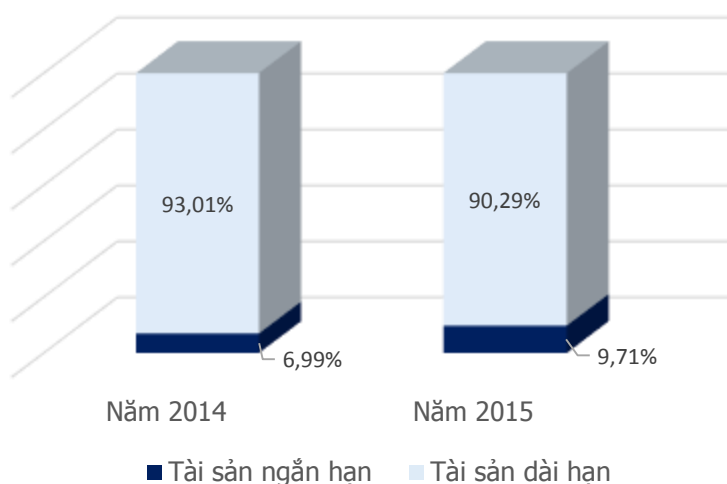
Hoạt động sản xuất mủ tờ được công ty cố gắng duy trì nhằm giải quyết việc làm cho công nhân. Nhu cầu tiêu thụ đối với sản phẩm này vẫn có, nhưng vì giá bán trong năm xuống thấp, bên cạnh đó sản lượng khai thác cũng sụt giảm so với năm trước nên kết quả hoạt động của mảng sản xuất kinh doanh mủ cao su tại công ty gặp nhiều khó khăn.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

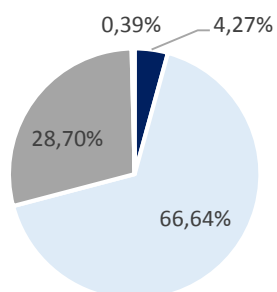
Chỉ tiêu	Năm 2014 (Triệu đồng)	Năm 2015 (Triệu đồng)	TH 2015/ TH 2014	Tỷ trọng 2014	Tỷ trọng 2015
Tài sản ngắn hạn	128.741	174.073	135,21%	6,99%	9,71%
Tài sản dài hạn	1.712.149	1.618.152	94,51%	93,01%	90,29%
TỔNG TÀI SẢN	1.840.890	1.792.225	97,36%	100,00%	100,00%



Tổng tài sản của Công ty giảm nhẹ so 2,64%, và không có sự thay đổi về cơ cấu. Chiếm tỷ trọng lớn nhất là các khoản phải thu ngắn hạn với 66,64%, trong đó chủ yếu là các khoản lãi phải thu từ cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay, tiền chuyển nhượng cổ phiếu và tiền cổ tức năm 2012 ghi nợ cho các cổ đông là tổ chức.

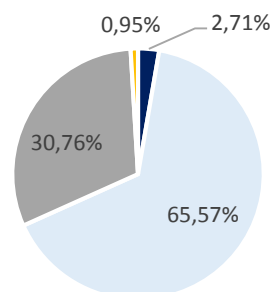
Về tài sản dài hạn, việc chuyển dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân từ hàng tồn kho sang tài sản dở dang dài hạn đã làm khoản mục này chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tài sản dài hạn. Tiếp đến là các khoản phải thu dài hạn khác, tại đây chủ yếu ghi nhận khoản nợ vay mà Công ty đã cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo hợp đồng vay vốn số 10/2015/LPHĐ ngày 02/02/2015.

Cơ cấu TSNH 2014



- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Các khoản phải thu ngắn hạn
- Hàng tồn kho
- Tài sản ngắn hạn khác

Cơ cấu TSNH 2015

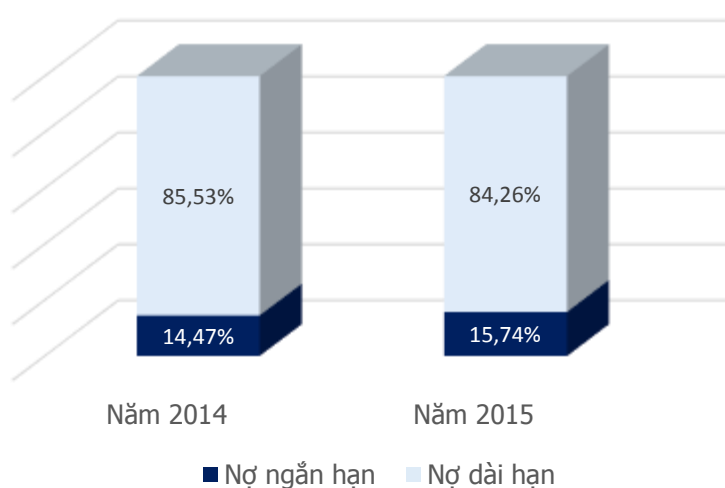


- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Các khoản phải thu ngắn hạn
- Hàng tồn kho
- Tài sản ngắn hạn khác



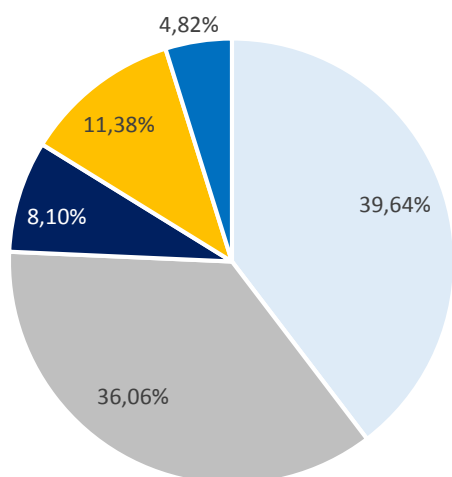
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Năm 2014 (Triệu đồng)	Năm 2015 (Triệu đồng)	TH 2015/ TH 2014	Tỷ trọng 2014	Tỷ trọng 2015
Nợ ngắn hạn	170.124	176.576	103,79%	14,47%	15,74%
Nợ dài hạn	1.005.343	945.355	94,03%	85,53%	84,26%
NỢ PHẢI TRẢ	1.175.467	1.121.931	95,45%	100,00%	100,00%



Nợ phải trả năm 2015 đã giảm nhẹ 4,55% so với năm trước, cơ cấu nợ chỉ thay đổi nhỏ. Cụ thể, cuối kỳ năm 2015, khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu Nợ ngắn hạn là khoản Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn với tỷ trọng là 39,46%, tiếp theo là khoản Chi phí phải trả ngắn hạn chiếm 36,06% cùng một số khoản mục khác.

Về chi tiết bền động của Nợ dài hạn, cuối kỳ năm 2015 khoản nợ trái phiếu đã phát hành tài trợ cho dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân có sự sụt giảm do thanh toán một phần nợ gốc 30 tỷ đồng và chuyển 70 tỷ đồng đến hạn trả sang nợ ngắn hạn. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đã nhận được thêm khoản tiền trả trước dài hạn từ khách hàng trị giá hơn 45 tỷ so với thời điểm cuối năm 2015.

Cơ cấu Nợ ngắn hạn 2015

- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn
- Chi phí phải trả ngắn hạn
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn
- Phải trả người bán ngắn hạn
- Khác



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

Công ty đã làm việc với Công ty luật B&P về nội dung thư tư vấn pháp luật mà B&P đề xuất.

Làm việc với đơn vị tư vấn Edge Asia về sáng tạo thông điệp truyền thông và thiết kế brochure.

Tổ chức họp với các phóng viên báo đài để cung cấp thông tin, hình ảnh dự án viết bài PR truyền thông thương hiệu, sản phẩm.

Ký hợp đồng với Công ty TNHH Change Interaction để triển khai chạy chương trình truyền thông thương hiệu, sản phẩm dự án theo kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt.

Điều chỉnh tăng giá đất nền khu Phú Thịnh 1 (bình quân từ 4.58tr/m² lên 5,95 tr/m²) và đề xuất giá bán đất nền khu Phú Thịnh 2 (bình quân từ 4.53tr/m² lên 4,85 tr/m²) phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực Nhơn Trạch sau khi có quyết định đầu tư sân bay quốc tế Long Thành.

Đăng ký tham gia giải thưởng “Nhãn hiệu cạnh tranh”. Kết quả nhãn hiệu Đông Sài Gòn đạt danh hiệu Nhãn hiệu cạnh tranh, lễ trao giải diễn ra vào ngày 25/07/2015 tại Hà Nội.

Thực hiện thiết kế lại website của Công ty phù hợp với màu sắc nhận diện thương hiệu, cung cấp thông tin giới thiệu bán hàng.

CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ THỦ TỤC ĐẤT ĐAI

- ✓ Đối với dự án Lilama 45.1: Tiếp tục khâu hoàn tất các thủ tục về đất, bàn giao lại cho Công ty Cổ phần Lilama.
- ✓ Đối với dự án Mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân (diện tích 90ha): Đôn đốc Ban ngành liên quan hoàn thành công tác xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc.
- ✓ Hoàn thành các thủ tục thuê đất Khu đất cao su và Khu đất nhà xưởng sơ chế.
- ✓ Đối với Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân (diện tích 156ha) và Khu tái định cư Long Tân 21,3ha:
 - Hoàn thành công tác thẩm tra xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc, trừ 09 hồ sơ đang vướng mắc (07 hồ sơ liên quan đến đất bao chiếm và khoảng 02 trường hợp chồng lấn ranh đất, sai lệch số thửa).
 - Đôn đốc Trung tâm phát triển quỹ đất lập phương án bồi thường, trình thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường sau khi hoàn thành công tác thẩm tra xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc.
 - Tổ chức chi trả tiền cho các hộ dân sau khi phương án bồi thường được phê duyệt.
 - Tích cực thỏa thuận bồi thường trước cho những hộ đồng ý nhận tiền bồi thường trước.

THỦ TỤC ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

- ✓ Quy hoạch 1/500 Phân khu 1A, 1E: Hoàn tất phê duyệt quy hoạch phân khu 1A, 1E.
- ✓ Dự án Khu tái định cư Long Tân 21,3ha: Tiếp tục kiến nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận không bố trí trạm xử lý nước thải trong dự án.
- ✓ Dự án Khu trung tâm Hành chính - Văn hóa – Giáo dục - TDTT, kết hợp xây dựng chợ và khu phố chợ: Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận không đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.
- ✓ Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân (điều chỉnh về tiến độ thực hiện dự án do đã hết thời hạn trong Giấy chứng nhận).



QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ TRIỂN KHAI THI CÔNG

Trong năm 2016, Công ty tập trung đầu tư các công trình thiết yếu phục vụ kinh doanh, dự kiến tổng mức đầu tư 115,9 tỷ, bao gồm các công trình sau:

- ✓ Phân khu 1F, xây dựng đường D4, phân khu 1E, xây dựng đường D1, xây dựng đường D2, phân khu 1D (20ha), xây dựng đường N7, đường 7A, khu Lilama 45.1.
- ✓ Bên cạnh đó, NIC tiếp tục phát triển các dịch vụ cảnh quan như:
 - Tiếp tục công tác chăm sóc, tưới cây xanh, trồng bổ sung cây xanh các khu vực vườn ươm, công viên và các tuyến đường trong dự án (phân khu 1E, 1F) sau khi có thiết kế và bàn giao mặt bằng.
 - Thực hiện các gói thầu chăm sóc bảo dưỡng khu công nghiệp Tam Phước (1.750.000.197 đồng), Nhơn Trạch 3 (1.891.464.940 đồng), trồng cây Khu công nghiệp An Phước (324.000.000 đồng)....
 - Tìm kiếm và thực hiện các công trình thiết kế cảnh quan, trồng và thi công cây xanh cảnh quan.

HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN MỦ CAO SU

- ✓ Tiếp tục kinh doanh, khai thác mủ cao su, dự kiến 2016 khai thác 260 tấn mủ thành phẩm và thu mua bên ngoài 30 tấn. Tổng sản phẩm chế biến 290 tấn mủ RSS3.
- ✓ Theo dõi thị trường cao su để tính toán biện pháp kinh doanh phù hợp từng thời điểm để tham mưu Ban Tổng Giám đốc.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TIẾP THỊ

- ✓ Tiếp tục phối hợp với Công ty Cổ phần Địa ốc SCT phân phối sản phẩm đất nền khu Phú Thịnh 1, Phú Thịnh 2 và triển khai bán khu mới 1E. Tiếp tục truyền thông tiếp thị dự án theo kế hoạch đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI (tt)

DỰ KIẾN KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016

STT	Nội dung	ĐVT	TH 2015	KH 2016
1	Thu tiền bán bất động sản	Tỷ đồng	57,5	152,5
2	Doanh thu	Tỷ đồng	25,1	48,9
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	4,8	3,6
4	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	1,8	10,7
5	Sản lượng cao su	Tấn	270	290
6	Tổng giá trị đầu tư	Tỷ đồng	49,6	258,2
7	Tổng số lao động	Người	128	130
8	Thu nhập bình quân của người lao động	Triệu đồng /người /tháng	6,0	6,5

✓ Trong năm 2016 doanh thu dự kiến từ bán mủ cao su, chăm sóc cây xanh bên ngoài, bán đất san lấp còn thừa và cây cao su (lần lượt là: 12 tỷ; 2,6 tỷ; 4,5 tỷ và 10 tỷ), tổng cộng là 29,1 tỷ đồng.

✓ Năm 2016 dự kiến ghi nhận doanh thu 19,7 tỷ đồng từ bất động sản đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất nền ký kết năm 2014 khi khách hàng thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng và tiến hành bàn giao đất.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 cho Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và có ý kiến chấp nhận toàn phần vì thế Ban Tổng Giám đốc không có giải trình gì thêm.



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
- Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2015 là năm có nhiều dấu hiệu cho thấy thị trường bất động sản đang dần hồi phục sau nhiều năm liên tiếp gặp khó khăn. Các chính sách hỗ trợ thị trường của Chính phủ đã tạo ra được những hiệu quả nhất định, phần nào lấy lại được niềm tin của người dân. Nhiều doanh nghiệp bất động sản đã có sự cải thiện về kết quả kinh doanh, NIC cũng nằm trong số ấy. Mặc dù phần lớn doanh thu trong năm đến từ việc chuyển nhượng lại khoản đầu tư vào Công ty Phước Tân, nhưng nếu chỉ xét trên những hoạt động kinh doanh chính thì Công ty cũng đã có sự cải thiện rõ rệt kết quả hoạt động của mình khi chuyển từ lỗ sang lãi 4,871 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.

Các mảng hoạt động kinh doanh liên quan đến việc khai thác và chế biến mùn cao su, khai thác đất san lấp vẫn giữ vai trò quan trọng mang lại lượng doanh thu chiếm tỷ trọng tương đối lớn, năm 2015 doanh thu mảng hoạt động này chỉ đứng sau doanh thu từ hoạt động tài chính. Việc bán đất nền khu 1D và 1F vẫn chưa được ghi nhận doanh thu trong năm nay ít nhiều đã tác động đến kế quả hoạch định cuối cùng của Công ty. Công tác bồi thường và đền đốc hoàn thiện các thủ tục đất đai, thủ tục đầu tư luôn được Công ty tiến hành đúng theo quy định hiện hành.

Trong thời gian tới, khi quá trình hội nhập diễn ra mạnh mẽ, thị trường Việt Nam chắc chắn sẽ trở nên hấp dẫn trong mắt các nhà đầu tư nước ngoài. Cơ hội dành cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và NIC nói riêng sẽ xuất hiện nhiều hơn, chính vì thế Công ty chắc chắn sẽ có những cải tiến về cơ cấu, chính sách quản lý hoạt động nhằm khắc phục những hạn chế hiện tại để có thể khai thác tốt cơ hội và có được sự phát triển bền vững trong tương lai.



ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Hội đồng Quản trị giám sát thực hiện các nghị quyết của Cổ đông và Hội đồng Quản trị năm 2015 về các vấn đề sau:

- ✓ Tình hình triển khai công tác đền bù giải tỏa các phần đất còn lại trong dự án;
- ✓ Triển khai các hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án tái định cư 20 hạ;
- ✓ Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và triển khai thi công hạ tầng 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;
- ✓ Triển khai chi tiết kế hoạch kinh doanh bán sản phẩm, thống nhất giá bán, tiến độ thanh toán, chiếc khấu bán hàng và các vấn đề khác liên quan đến kinh doanh bán sản phẩm 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 triển khai dự án.

Ban Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực để vừa duy trì các nguồn thu ngắn hạn đảm bảo hoạt động cho Công ty, vừa tìm kiếm giải pháp tháo gỡ các vấn đề dài hạn để đẩy nhanh tiến độ bán hàng của các dự án. Có thể nói rằng, trong giai đoạn còn nhiều khó khăn này, những kết quả của năm qua thể hiện sự nỗ lực của Ban giám đốc và toàn thể nhân viên của Công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn là dự án có quy mô rất lớn, phải có vốn đủ mạnh và dài hạn. Với số vốn điều lệ công ty là 660 tỷ và đang vay ngân hàng 970 tỷ (Đã trả gốc 30 tỷ), thời hạn vay đã 6 năm. Tuy nhiên, đến nay tình hình kinh doanh vẫn chưa thật sự khả quan dù có dấu hiệu khởi sắc nhờ một số thông tin về đầu tư hạ tầng xung quanh như: Sân bay quốc tế Long Thành, cầu đường Quận 9, Đường cao tốc Bến Lức – Long Thành, đường 25B chuẩn bị khởi công...

Nhờ những thông tin này mà chỉ trong vòng 12 tháng Công ty đã bán được 372 nền nhà, với giá bán đất nền dao động từ 4,5 đến 5,8 tr/m², thu về gần 60 tỷ, trên giá trị các hợp đồng đã ký khoảng 277 tỷ. Đây là những dấu hiệu rất tốt, cho thấy thị trường bất động sản bắt đầu ấm lên, mở ra nhiều triển vọng cho Công ty.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản

Trong năm 2015 Công ty đã bán được 372 nền nhà, lũy kế đến thời điểm hiện nay là 393 nền, thu về gần 60 tỷ. Kết quả cho thấy thị trường bất động sản đang dần ấm lên. Phân khúc nhà phố, biệt thự bắt đầu có những chuyển biến mạnh mẽ nhằm đáp ứng nhu cầu rộng lớn của thị trường, sự phục hồi này sẽ khiến giá bất động sản tiếp tục được điều chỉnh trong thời gian tới với mức tăng dự kiến trong khoảng từ 5 - 10%. Trong năm 2016, Công ty tiếp tục chào bán 192 nền còn lại và triển khai mở rộng đầu tư Khu 1E (sát bên Phú Thịnh 2). Bên cạnh việc chào bán các sản phẩm với giá cả cạnh tranh, vị trí đặc địa, thì việc tạo dựng môi trường sống chất lượng và tiện nghi cũng là một trong những chiến lược kinh doanh quan trọng nhằm thu hút các nhà đầu tư cũng như việc tăng giá trị sản phẩm. Dự án càng có nhiều tiện ích, thỏa mãn nhiều đối tượng khách hàng sẽ càng có sức hút. Để đạt được mục tiêu này, Công ty sẽ chủ động xây dựng phương án về các hoạt động tiện ích công cộng như: trường học, y tế, thể dục thể thao... và tìm kiếm đối tác để thực hiện các dự án.



Về hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ cảnh quan cây xanh, cao su, đất sỏi, khác

Trước đây Bộ phận cây xanh là Bộ phận trực thuộc Ban Quản Lý Dự Án, khi triển khai các công việc trong nội bộ dự án Đông Sai Gòn như thi công cảnh quan các tuyến đường, công viên của dự án sẽ có nhiều thuận lợi trong các vấn đề về thiết kế, triển khai thi công, nghiệm thu, hoàn công... Tuy nhiên hiện tại ngoài công việc chính là trồng, chăm sóc bảo dưỡng cảnh quan trong dự án Đông Sai Gòn, Bộ phận cây xanh còn thực hiện nhiều công trình ngoài dự án mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, đây cũng là hướng phát triển có nhiều triển vọng tốt trong tương lai.

Để đáp ứng yêu cầu phát triển Bộ phận cây xanh thành một hướng kinh doanh mạnh, tăng cường được sự lãnh đạo chỉ đạo và hỗ trợ trực tiếp từ Ban Tổng Giám đốc, tăng cường sự chủ động trong việc tìm kiếm các công trình mới, đòi hỏi phải tổ chức lại bộ phận thành 1 bộ phận riêng biệt. Hội đồng quản trị tiếp nhận, và sẽ xem xét ý kiến của Ban Giám đốc về việc tách Bộ phận cây xanh ra khỏi Ban Quản lý dự án thành một Phòng riêng biệt trực thuộc Ban Tổng Giám đốc để có thể đưa ra định hướng phát triển bền vững trong tương lai.

Về nhu cầu vốn

Để giải quyết nhu cầu về vốn, Hội đồng quản trị sẽ xem xét, và có quyết định về những đề xuất của Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề sau:

- ✓ Thoái vốn đầu tư các dự án bên ngoài: Phương Đông, Hoàng Trạch, Phước Tân và Trường Đại Học Đông Sài Gòn. Trước mắt, tính toán phương án thoái vốn Hoàng Trạch, diện tích đất đã bồi thường: 10,7ha với số tiền: 29,653 tỷ, bình quân 278.000 đồng/m².
- ✓ Tăng vốn điều lệ từ 660 tỷ lên 1.200 tỷ (Tăng thêm 540 tỷ) bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ, mời nhà đầu tư tham gia sau khi tiến hành định giá trị cổ phiếu.

Nguồn tiền thu được từ các giải pháp trên để trả một phần nợ gốc trái phiếu giảm bớt áp lực trả lãi và nợ gốc trong thời gian tới, đồng thời hạ giá thành sản phẩm nhờ giảm chi phí lãi vay.



QUẢN TRỊ CÔNG TY



- Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Hoạt động của Ban kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã có các cuộc họp với sự tham dự của các thành viên như sau:

- ✓ Hội đồng quản trị nhiệm kỳ II (2010 – 2014): đến ngày 27/04/2015

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	02/02	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Soái	Thành viên	02/02	100%	
3	Ông Nguyễn Thị Bạch Hường	Thành viên	02/02	100%	
4	Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên	02/02	100%	
5	Ông Trần Minh Quý	Thành viên	02/02	100%	

- ✓ Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III (2015 – 2020): đến ngày 27/04/2015

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	05/05	100%	
2	Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên	05/05	100%	
3	Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	05/05	100%	
4	Ông Trần Minh Quý	Chủ tịch	05/05	100%	
5	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Phó Chủ tịch	05/05	100%	

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Tham gia các buổi họp cùng với các thành viên Hội đồng quản trị khác để bàn thảo, đưa ra giải pháp thực hiện và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY: Không có

CÁC NGHỊ QUYẾT VÀ QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM 2015 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2015/NQ-HĐQT	16/01/2015	Thông qua việc sắp xếp và bố trí công tác cán bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch để quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
02	01/2015/QĐ-HĐQT	16/01/2015	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đối với ông Nguyễn Hiếu Lộc kể từ ngày 16/01/2015.
03	02/2015/QĐ-HĐQT	16/01/2015	Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hồng giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch kể từ ngày 16/01/2015.
04	02/2015/NQ-HĐQT	07/04/2015	Tình hình hoạt động 3 tháng đầu năm 2015 và thống nhất nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông năm 2015.
05	03/2015/NQ-HĐQT	11/08/2015	Tình hình hoạt động 6 tháng đầu năm, phương hướng 6 tháng cuối năm và một số kiến nghị của Ban Tổng Giám đốc.
06	05/2015/NQ-HĐQT	14/09/2015	Báo cáo tình hình triển khai kinh doanh khu 1F và một số kiến nghị của Ban Tổng Giám đốc.
07	05A/2015/NQ-HĐQT	16/09/2015	Mua lại xưởng cửa đá, máy móc thiết bị, các loại đá tấm, đá quy cách để sử dụng thi công các hạng mục công trình trong dự án.
08	06/2015/NQ-HĐQT	17/10/2015	Báo cáo tình hình kinh doanh 9 tháng đầu năm và một số kiến nghị của Ban Tổng Giám đốc.
09	07/2015/NQ-HĐQT	16/12/2015	Báo cáo tình hình kinh doanh năm 2015, dự kiến kế hoạch năm 2016 và một số kiến nghị của Ban Tổng Giám đốc.
10	04/2015/QĐ.HĐQT	23/12/2015	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đối với ông Khương Nguyễn Đức Huy kể từ ngày 01/01/2016.
11	05/2015/QĐ.HĐQT	23/12/2015	Bổ nhiệm bà Mai Thị Loan giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch kể từ ngày 01/01/2016.

HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2015, Ban kiểm soát Công ty đã thực hiện các công việc chủ yếu sau:

- ✓ Giám sát tính tuân thủ của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.
- ✓ Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện các quy chế, chế độ của Công ty.
- ✓ Xem xét sổ sách kế toán, thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm soát xét bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỜNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH ÍCH

ĐVT: đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	10 triệu đồng/tháng
2	Ông Đỗ Tấn Diễm	Thành viên	6 triệu đồng/tháng
3	Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	6 triệu đồng/tháng
4	Ông Trần Minh Quý	Thành viên	6 triệu đồng/tháng
5	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên	6 triệu đồng/tháng
6	Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng BKS	12 triệu đồng/tháng
7	Bà Mai Thị Loan	Thành viên BKS	2 triệu đồng/tháng
8	Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	2 triệu đồng/tháng

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

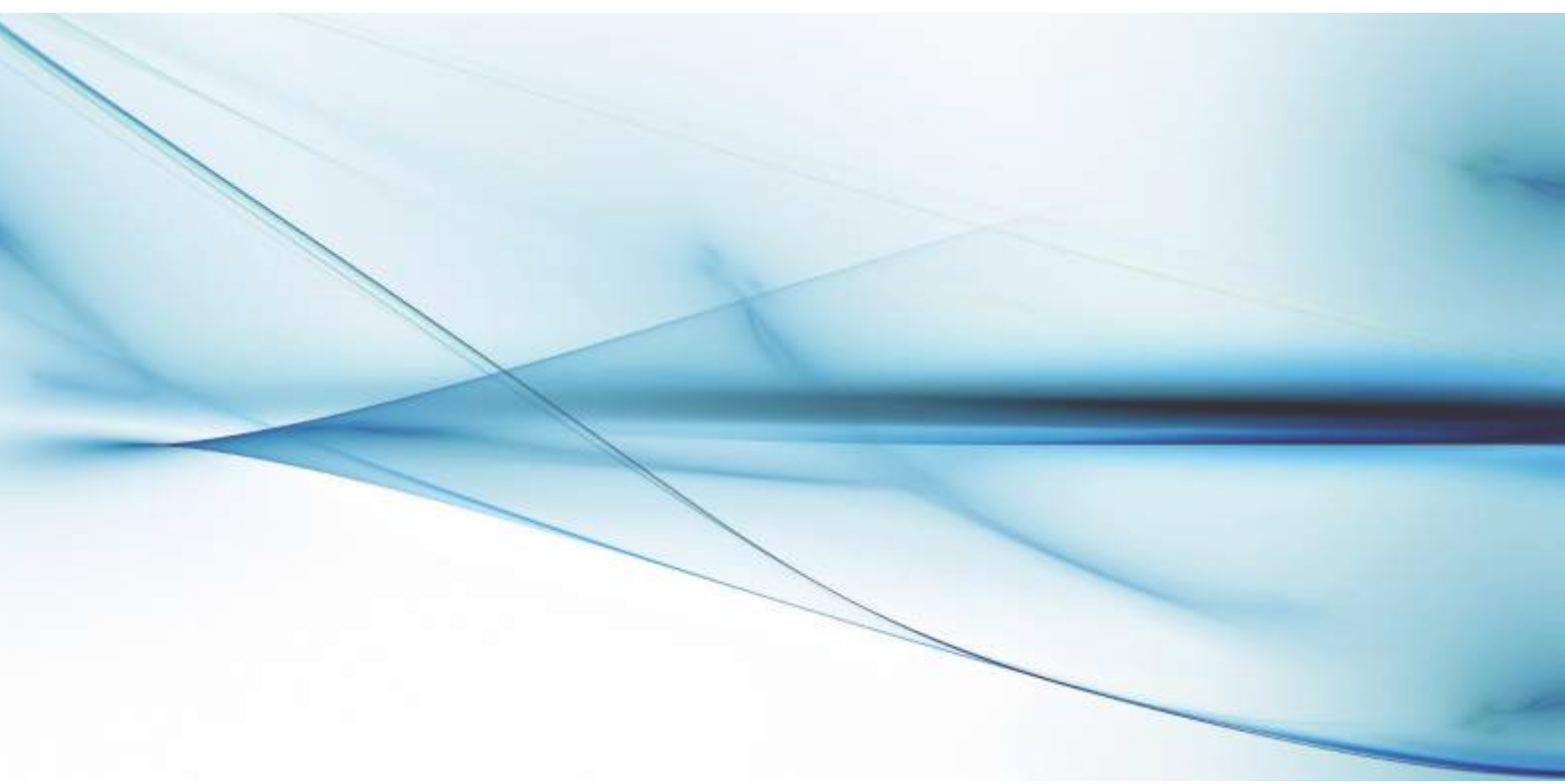
Không

THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015







Số: 84 /2016/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 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 Nhơn 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.

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

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 31/12/2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015 VND	01/01/2015 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

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 31/12/2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015 VND	01/01/2015 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

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 31/12/2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 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)

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

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 31/12/2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2015
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 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)

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 31/12/2015

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	4.725.560.219	5.494.322.246

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

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 31/12/2015

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;

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 31/12/2015

- 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:

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 155 Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, 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.

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 31/12/2015

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/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 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.

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 31/12/2015

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.

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 31/12/2015

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 khế 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.

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 31/12/2015

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;

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 31/12/2015

- 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)		

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 31/12/2015

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.

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 31/12/2015

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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 VND	01/01/2015 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 VND	01/01/2015 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.

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 31/12/2015

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

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 31/12/2015

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	802.667.521.845	802.667.521.845	772.530.418.118	772.530.418.118
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân				
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
	<u>1.374.841.317.216</u>	<u>1.374.841.317.216</u>	<u>1.249.857.089.882</u>	<u>1.249.857.089.882</u>

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 Phước Đồng ⁽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)
	<u>38.403.562.761</u>	<u>66.272.819.619</u>

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.

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 31/12/2015

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 sổ dư nợ gốc.

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

c) Phải trả người bán là các đơn vị doanh

- Phải trả người bán ngắn hạn

d) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán

- Phải trả các đối tượng khác
- Công ty TNHH MTV Quân là đơn vị Tin Nghĩa
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Việt Cường Phát
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công, Trung Sơn
- Công ty TNHH Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng VOA
- Công ty Cổ phần Địa ốc SCL
- Tổng Công ty Tin Nghĩa

e) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Danh sách số 03/ KDL Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
 Báo cáo tài chính

	AND	AND	AND	AND
	Giá trị	Số cơ sở kinh doanh tại nà	Giá trị	Số cơ sở kinh doanh tại nà
31/12/2012			01/01/2012	
10.314.340.503			332.415.500	332.415.500
50.080.348.330			1.484.303.480	1.484.303.480
50.080.348.330			1.484.303.480	1.484.303.480
50.080.348.330			1.484.303.480	1.484.303.480
50.080.348.330			1.484.303.480	1.484.303.480
1.384.140.503			428.501.034	428.501.034
131.020.000			140.222.800	140.222.800
120.342.300			120.342.300	120.342.300
158.105.800			358.105.800	358.105.800
534.081.522			305.032.022	305.032.022
1.020.000.000			-	-
10.001.350.113			-	-

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 31/12/2015

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 thuế 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.

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 31/12/2015

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.

Công ty Cổ phần Dầu 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 31/12/2015

16 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	Số có khả năng trả		Tăng		Giảm	
	Giá trị	VND	VND	VND	Giá trị	Số có khả năng trả
						nợ 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>	-	-	70.000.000.000	30.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
	-	-	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>	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	30.000.000.000	970.000.000.000	970.000.000.000
	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

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 31/12/2015

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).

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 31/12/2015

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
Lỗ 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

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 31/12/2015

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

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 31/12/2015

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

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 31/12/2015

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
	25.719.492.676	23.116.510.395

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 31/12/2015

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.

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 31/12/2015

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	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 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 31/12/2015

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 đến 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	-

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 31/12/2015

	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 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:			
	Mối quan hệ	31/12/2015 VND	01/01/2015 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:			
		Năm 2015 VND	Năm 2014 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.

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 31/12/2015

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	Thay đổi
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
132	Trả trước cho người bán	1.340.721.868	1.340.721.868
135	Các khoản phải thu khác	84.262.054.572	84.456.215.830
158	Tài sản ngắn hạn khác	194.161.258	-
141	Hàng tồn kho	1.286.810.470.595	36.953.380.713
218	Phải thu dài hạn khác	-	1.249.857.089.882
268	Tài sản dài hạn khác	181.260.000	181.260.000
258	Đầu tư dài hạn khác	423.846.432.868	385.543.840.107
312	Phải trả người bán	1.484.303.489	1.484.303.489
313	Người mua trả tiền trước	5.343.963.310	5.343.116.110
316	Chi phí phải trả	167.070.576.380	167.070.576.380
319	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.281.551.265	1.281.551.265
334	Vay và nợ dài hạn	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	660.000.000.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	1.360.010.821	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	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)	-

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 31/12/2015

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

Người lập

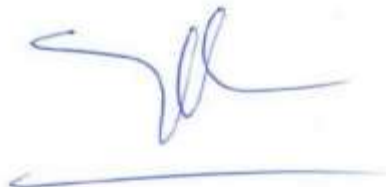
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Tổng Giám đốc



Phạm Huỳnh Hoa Đăng



Mai Thị Loan



Nguyễn Văn Hồng



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT

A red circular stamp of Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. The stamp contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH" in the center, "M.C.D.N: 3600594267 - C.T.C.P" around the top inner edge, and "H. NHƠN TRẠCH - T. ĐỒNG NAI" around the bottom inner edge. A black signature is written over the stamp.

QUÁCH VĂN ĐỨC