



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Đường số 07, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

www.dongsaigon.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

ĐÔNG 
SAIGON

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2016



MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	1
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	19
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	29
BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC	47
BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	61
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	69
QUẢN TRỊ CÔNG TY	75
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM	81

THÔNG DIỆP CỦA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ Đông, Đối tác, Quý Khách hàng
Cùng toàn thể Cán bộ nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Năm 2016 những biến động kinh tế thế giới và khu vực đã đi qua, tình hình kinh tế Việt Nam được đánh giá là vẫn tiếp tục duy trì sự tăng trưởng. GDP năm qua của nước ta đạt mức 6,21%, tuy không đạt được mục tiêu đề ra nhưng con số này vẫn cao hơn mức tăng trưởng bình quân trong vòng 05 năm trở lại đây. Bên cạnh đó, với việc tham gia nhiều Hiệp định thương mại thế giới và hệ thống pháp lý cũng dần được hoàn thiện đã làm tăng sự hội nhập nền kinh tế một cách đáng kể. Điều này đồng nghĩa sự cạnh tranh sẽ ngày càng diễn ra gay gắt, tạo nhiều thách thức cho Việt Nam nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch nói riêng.

Về thị trường bất động sản, khi tình hình quỹ đất tại các thành phố hiện nay ngày càng thu hẹp, nhiều nhà đầu tư đang chuyển dần sự chú ý sang các khu vực lân cận. Bên cạnh đó, những khu vực nằm ở ngoại ô thành phố còn nhận được nhiều chính sách hỗ trợ tích cực từ Chính phủ. Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch với dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân nằm ở phía Đông Sài Gòn đã thực sự nổi bật và thu hút rất nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Khu đô thị Đông Sài Gòn sẽ mang đến một không gian sinh thái trong lành, xanh mát, gần gũi với thiên nhiên. Ngoài các thuận lợi vốn có, năm qua thông tin xây dựng Cầu Cát Lái đã có những ảnh hưởng lớn, tích cực đến dự án, tạo lực đẩy làm tăng thêm giá trị và vị thế vốn có. Trong tương lai khi mà thời gian di chuyển từ trung tâm huyện Nhơn Trạch sang các khu vực lân cận được rút ngắn, Đông Sài Gòn sẽ trở thành địa điểm lý tưởng để đầu tư và ổn định sinh sống. Những thuận lợi trên đã giúp cho Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch có được một năm hoạt động hiệu quả, khi dòng tiền thu về từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã có sự gia tăng đáng kể. Các hoạt động sản xuất kinh doanh khác được Công ty triển khai và thực hiện đúng với tinh thần và định hướng của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, qua đó đã tiếp tục duy trì được hiệu quả hoạt động, mạng lại những đóng góp nhất định trong tổng doanh thu của Công ty. Tình hình thị trường bất động sản năm 2017 dự đoán sẽ tiếp tục duy trì được sự tăng trưởng khi lực cầu vẫn còn đủ tốt để hấp thụ nhiều phân khúc sản phẩm. Với thông tin xây dựng cầu Cát Lái, kết nối giao thông Huyện Nhơn Trạch với các Tỉnh lân cận, cùng với việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng ngày một hoàn thiện. Trong thời gian tới Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ cố gắng tận dụng tối đa các lợi thế, các cơ hội kinh doanh nhằm mạng lại hiệu quả hoạt động cho Công ty, lợi ích kinh tế cho các cổ đông, đảm bảo thu nhập và việc làm ổn định cho người lao động. Qua đó góp phần thúc đẩy kinh tế Tỉnh nhà ngày một phát triển.

Thay mặt Tập thể người lao động và Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, Tôi xin chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã và đang đặt niềm tin đối với Chúng tôi trong suốt thời gian qua. Và mong rằng Công ty sẽ tiếp tục nhận được sự quan tâm, tin tưởng và ủng hộ từ Quý vị để có thể chinh phục những cột mốc giá trị mới trong tương lai.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị



QUÁCH VĂN ĐỨC

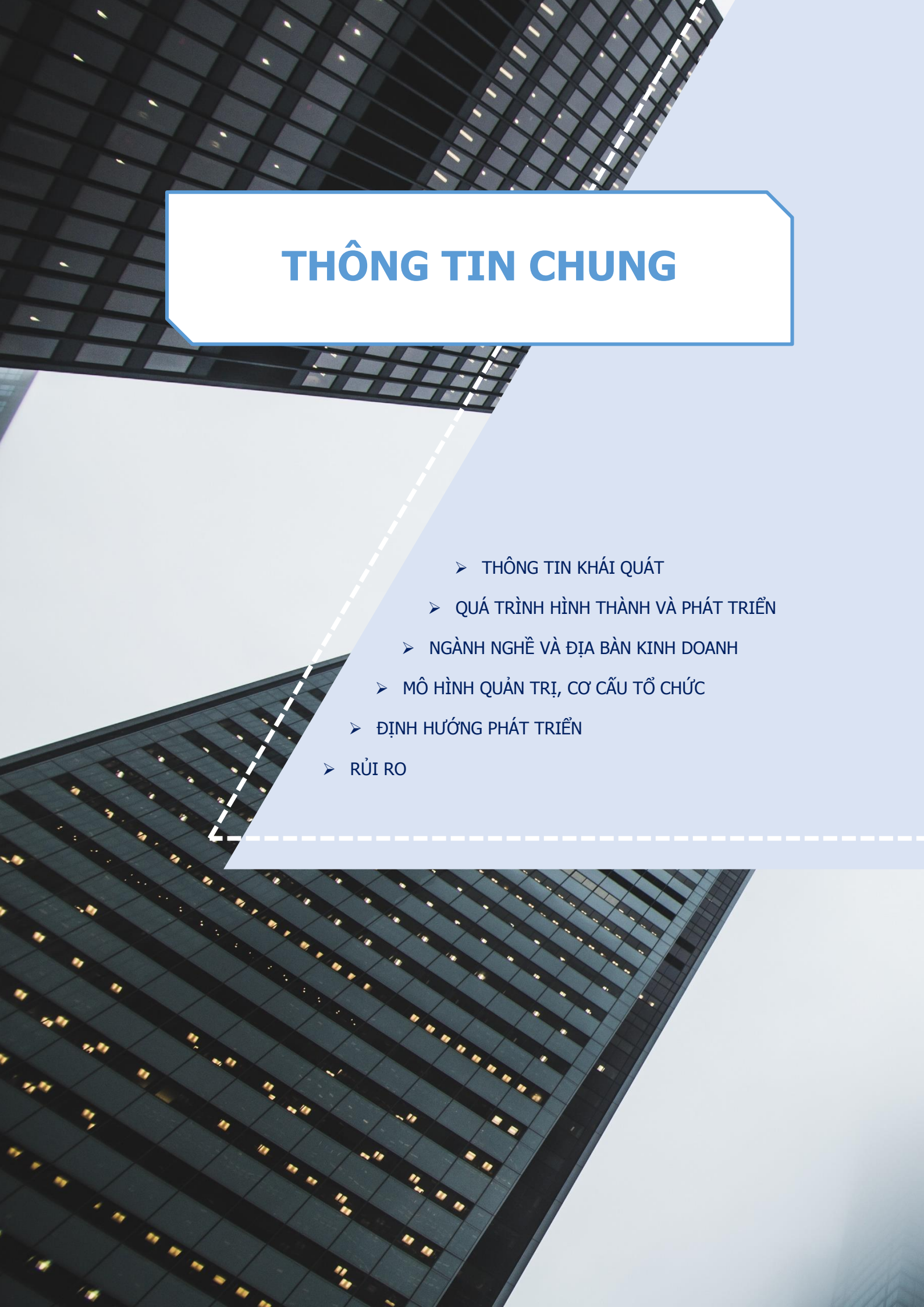


DOANH THU

56.770

TRIỆU ĐỒNG

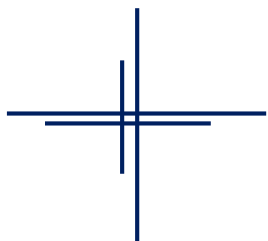
**Tăng 126% so với năm 2015
Vượt kế hoạch 16%**



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
Mã số doanh nghiệp:	3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 09/09/2013.
Vốn điều lệ:	660.000.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	660.000.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng)
Địa chỉ:	Đường số 07, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Số điện thoại:	(061) 3 560381 – 3 560382
Số fax:	(061) 3 560380
Website:	www.dongsaigon.vn
Email:	nic@dongsaigon.vn
Logo Công ty	





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000158 ngày 14 tháng 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).

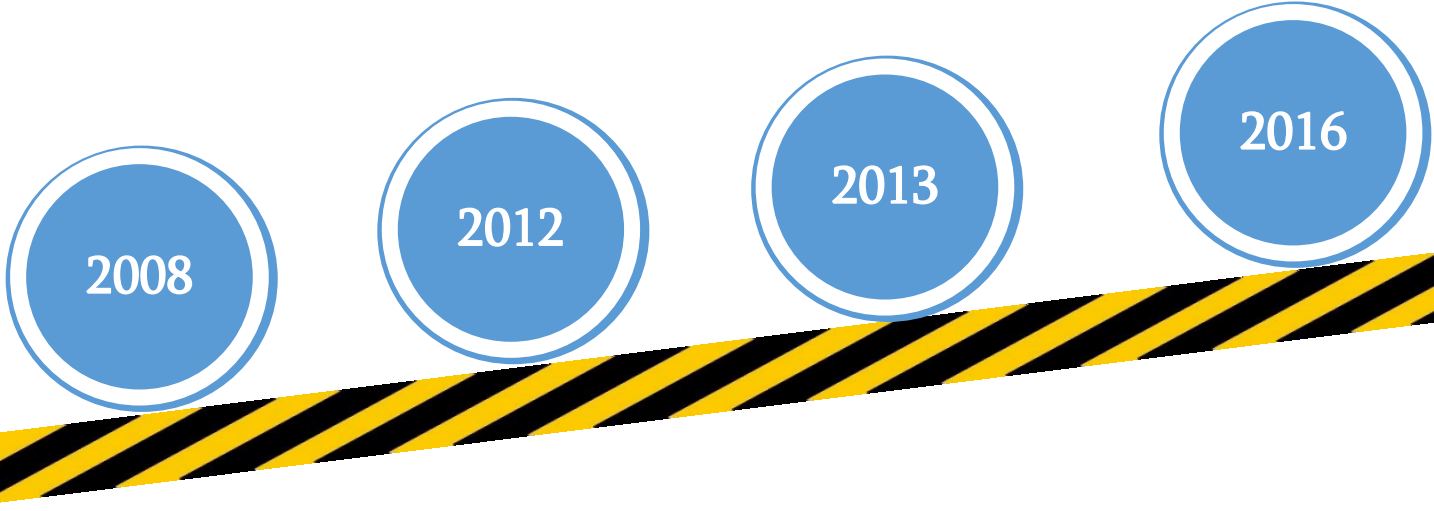
2005

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

2007

Thay đổi lần thứ hai Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 25 tháng 09 năm 2007 về việc đổi tên viết tắt, tăng Vốn điều lệ, thay đổi mệnh giá cổ phần và số cổ phần của cổ đông sáng lập. Vốn điều lệ đạt mức 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng).

Thay đổi lần thứ ba ngày 24 tháng 12 năm 2007 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng Vốn điều lệ, thay đổi số cổ phần của cổ đông sáng lập. Tăng Vốn điều lệ lên 660.000.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tỷ đồng)



2008

2012

2013

2016

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.

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.

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.

Ngày 28/12/2016, Hội đồng Quản trị Ban hành Nghị quyết góp vốn vào Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đồng ý góp 2,5 tỷ đồng tại đây, số vốn này chiếm đến 67,56% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh hiện nay bao gồm:

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

ĐỊA BÀN KINH DOANH

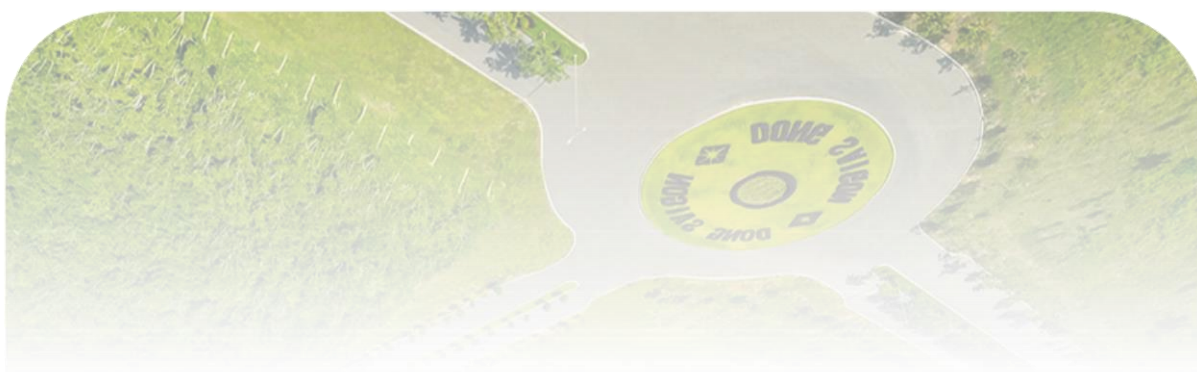
Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc, tuy nhiên hiện nay toàn bộ doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung tại địa bàn Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.



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.



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 nghi sống tại khu biệt thự Phú Thịnh 1 là sự hội tụ tinh hoa của nghệ thuật và công nghệ hiện đại. Khu biệt thự được bố trí tập trung ở khu vực trung tâm của khu Phú Thịnh 1 tiếp giáp với công viên kênh nước cảnh quan ở phía Bắc. Trong đó có 76 căn biệt thự với diện tích đất 300-600 m².



NHÀ PHỐ KINH DOANH PHÚ THỊNH 1

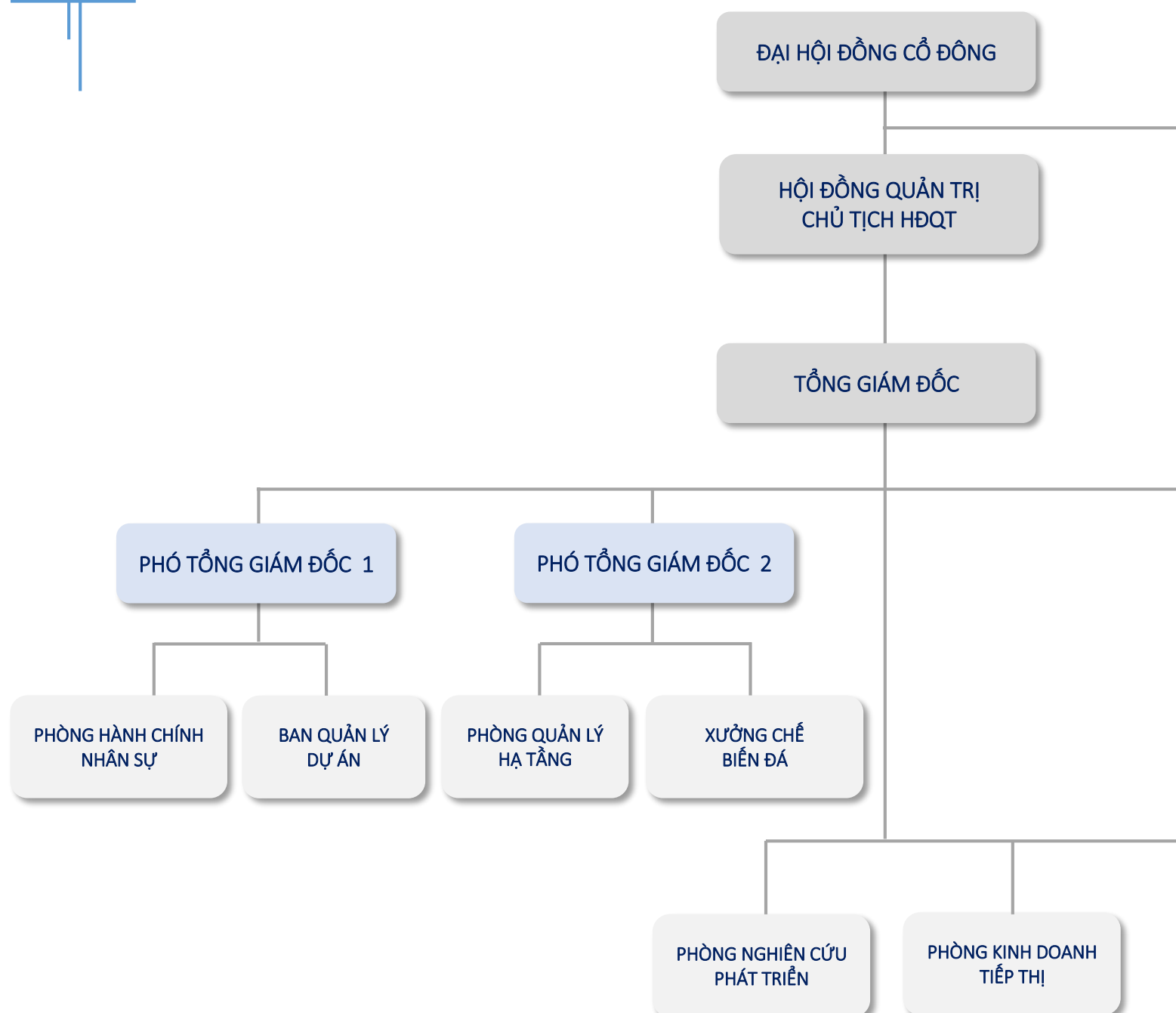
Khu phố có kinh doanh được bố trí ở góc Tây Nam của Phú Thịnh 1, được xây dựng theo 4 khối 7 tầng. Tầng trệt và tầng lửng phục vụ kinh doanh, tầng 2 trở lên là các căn hộ loại 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ và 3 phòng ngủ; tầng trên cùng là pent-house 1 trệt 1 lầu. Nhà phố kinh doanh có bãi đỗ xe ô tô cho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



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.





Chức năng nhiệm vụ của các phòng ban:

- ✓ **Phòng Hành Chính Nhân Sự:** Quản trị Hành chính – Nhân sự; Tuyển dụng – Đào tạo; Lao động – Tiền lương; Bộ phận pháp chế; Công nghệ thông tin; Cung cấp vật tư.
- ✓ **Ban Quản lý Dự án:** Tổ chức thực hiện, quản lý các công trình, dự án đã được phê duyệt theo quy định quản lý xây dựng.
- ✓ **Phòng quản lý hạ tầng:** Tổ chức thi công xây dựng theo quy định; Các đội thi công.
- ✓ **Xưởng chế biến đá:** Khai thác, chế biến đá; Kinh doanh đá.
- ✓ **Phòng Nghiên cứu Phát triển:** Kế hoạch đầu tư; Nghiên cứu thị trường các dự án; Chuẩn bị đầu tư; Bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý đất đai các dự án của Công ty; Các dự án liên doanh.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của NIC còn thực hiện đúng theo các quy định theo 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....

BAN KIỂM SOÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 3

PHÒNG DỊCH VỤ
CÂY XANH – MÔI TRƯỜNG

ĐỘI CAO SU

PHÒNG KẾ TOÁN
TÀI CHÍNH

SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN

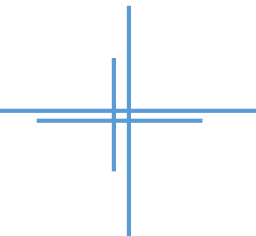
CN TP.HCM

- ✓ **Phòng Kinh doanh Tiếp thị:** Xây dựng kế hoạch và Kinh doanh Bất động sản; Quan hệ hợp đồng Bất động sản; Chăm sóc hậu mãi; Tư vấn thiết kế và trang trí nội thất; Tiếp nhận ý kiến của Khách hàng.
- ✓ **Sàn giao dịch bất động sản:** Môi giới bán hàng.
- ✓ **Phòng dịch vụ Cây xanh – Môi trường:** Trồng, chăm sóc cây xanh đô thị; Cung cấp dịch vụ cây xanh, môi trường các công trình bên ngoài dự án.
- ✓ **Đội cao su:** Khai thác mủ cao su; Chế biến mủ cao su.
- ✓ **Phòng Kế toán Tài chính:** Tài chính; Kế toán; Kiểm soát nội bộ; Kinh doanh mủ cao su, cây cao su.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty con: Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch, có trụ sở chính trong khuôn viên 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. Hiện đã đi vào hoạt động với ngành nghề chính là cung cấp dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Vốn góp của NIC tại đây là 2,5 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 67,56 % vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch.

Công ty liên kết: Không có.



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.

Không ngừng cải tiến, nâng cấp và hoàn thiện sản phẩm, đảm bảo đầu ra có chất lượng cao và có giá trị vượt trội với chi phí hợp lý.

Phấn đấu sản xuất kinh doanh tăng trưởng bền vững nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho công ty, cải thiện điều kiện làm việc và nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước, phát triển công ty ngày càng lớn mạnh.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

❖ *Tâm nhìn dài hạn*

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

❖ *Chiến lược phát triển*

Đối với các dự án Công ty đang thực hiện:

- Tiếp tục triển khai đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân (dự án Đông Sài Gòn).
- Tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng các dự án đầu tư bên ngoài cho nhà đầu tư khác để tập trung nguồn vốn cho các lĩnh vực kinh doanh chính. Đồng thời không ngừng tìm kiếm cơ hội liên doanh, liên kết để hợp tác hoạt động nhằm tăng cường lợi nhuận và đa dạng hóa lĩnh vực 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.
- Triển khai kế hoạch cụ thể để tiêu thụ các dự án đã hoàn thành tạo nguồn thu cho dự án sắp tới.



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

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

❖ *Môi trường*

Là một doanh nghiệp đầu tư, xây dựng nên hoạt động của NIC sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến môi trường trong quá trình thi công. Việc đảm bảo việc phát triển sản xuất không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh, bảo vệ, duy trì môi trường tự nhiên an toàn, trong sạch là là mục tiêu quan trọng mà NIC hướng đến. Bên cạnh đó, Công ty còn chủ động thực thi các chỉ tiêu về môi trường xã hội theo báo cáo phát triển bền vững trong quá trình hoạt động của mình.



❖ *Xã hội*

Trách nhiệm với xã hội là luôn được NIC ghi nhớ và luôn nằm trong những mục tiêu hoạt động quan trọng để có thể phát triển bền vững. Công ty đã chung tay với chính quyền để hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa phương, 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*

Ý thức được trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, Công ty không chỉ tập trung tổ chức tốt các hoạt động kinh doanh mà còn chú trọng thực hiện các hoạt động cộng đồng đa dạng và thiết thực, dành cho nhiều đối tượng khác nhau hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2016 là 6,21%, mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn năm trước và không đạt mục tiêu 6,7% đã đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới biến động, trong nước vẫn còn những khó khăn nhất định do thời tiết, môi trường diễn biến phức tạp thì việc đạt được kết quả như trên đã là một thành công đáng ghi nhận của kinh tế Việt Nam.

Thị trường bất động sản trong năm tiếp tục có sự diễn biến sôi động, ngoài những thông tin thuận lợi đã được biết đến cho bất động sản tại Khu đông Sài Gòn như việc thực hiện dự án Sân bay Long Thành và đường cao tốc Bến Lức, Long Thành thì năm qua thông tin xây dựng cầu Cát Lái lại tiếp tục là điểm nhấn tác động tích cực đến giá trị và vị thế của dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn do Công ty sở hữu.

Như vậy, tình hình kinh tế chung vẫn xuất hiện những dấu hiệu tích cực cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới. Ban lãnh đạo NIC sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

Rủi ro pháp luật

Với nhiều sự thay đổi từ các văn bản luật nền tảng và các quy định về kế toán, thuế, chứng khoán. Công ty nhận thấy nhiều cơ hội đang mở ra cùng với đó là những thách thức cần được nhận định rõ ràng. Là một Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, NIC luôn đề cao tinh thần tôn trọng pháp luật và các quy định liên quan đến các lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động.

Để giảm thiểu những rủi ro pháp lý và đảm bảo luôn tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành, Ban lãnh đạo và các bộ phận chuyên môn luôn nghiên cứu kỹ các vấn đề pháp lý nhằm đảm bảo các hoạt động cũng như định hướng, chiến lược phát triển của Công ty tuân thủ đúng các quy định có liên quan.

Rủi ro đặt thù với nguyên liệu

Ngoài hoạt động kinh doanh chính từ xây dựng, kinh doanh công trình bất động sản thì nguồn 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, biến động nguồn cung nguyên vật liệu cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. 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 loại rủi ro này.



Rủi ro môi trường

Với đặc thù của ngành công nghiệp xây dựng và khai thác vật liệu xây dựng, NIC sẽ không thể tránh khỏi những tác động gây ảnh hưởng đến môi trường. Những tác động này đến từ khí thải của các phương tiện vận tải, máy móc thi công và hoạt động khai thác 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.

Với mục tiêu mà Công ty hướng đến là đảm bảo việc phát triển sản xuất không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh, bên cạnh đó góp phần bảo vệ, duy trì môi trường tự nhiên an toàn, trong sạch. Công ty đã đề ra các chính sách hợp lý và ứng dụng nghệ thuật tiên tiến vào sản xuất nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro gây ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Rủi ro đặc thù đối với lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực xây dựng có thời gian xây dựng dài, khối lượng công việc lớn và còn phải phụ thuộc vào các chính sách, thủ tục pháp lý khác nhau. Hơn nữa quá trình nghiệm thu, bàn giao trải qua nhiều giai đoạn dẫn đến thời gian thu hồi vốn kéo dài tạo áp lực thanh toán cho công ty. Bên cạnh đó do đặc thù các dự án xây dựng thực hiện ngoài trời, thời gian xây dựng kéo dài nên các tác động từ thời tiết khi có sự biến đổi thất thường cũng sẽ gây ra ảnh hưởng không nhỏ đến quá hoàn thành công việc theo đúng tiến độ đã đề ra.

Công ty có định hướng, chiến lược, kế hoạch rõ ràng cho từng dự án mà mình triển khai, ngoài ra sẽ linh động điều chỉnh để thích nghi nhằm đưa tiến độ thi công về đúng quỹ đạo của chúng khi có những vấn đề bất ngờ xuất hiện.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY
- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BAN KIỂM SOÁT
- NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH
- TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG



CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc
Ông Khương Nguyễn Đức Huy	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám Đốc
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng

SƠ YẾU LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

➤ Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn – Thành viên HĐQT kiêm 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%
Quá trình công tác:	
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 – 04/2016	P.TGĐ CTCP Đầu tư Nhơn Trạch
04/2016 đến nay	TGĐ CTCP Đầu tư Nhơn Trạch



➤ **Ông Khương Nguyễn Đức Huy – Phó tổng Giám Đốc**

Năm sinh	1967
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Số lượng cổ phiếu sở hữu	0 CP
Quá trình công tác:	
1991 - 2001	Nhân viên Kế toán Chi cục Kiểm lâm Đồng Nai
2002-2003	Phó phòng Kế toán Chi Cục Kiểm lâm Đồng Nai
2004 - 2006	Nhân viên phòng Kế Toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
2006 - 2007	Phó phòng Đầu tư Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa
2007- 2016	Kế toán trưởng Cty CP Đầu tư Nhơn Trạch
2016-2017	Phó Tổng GD Cty CP Đầu tư Nhơn Trạch

➤ **Ông Phan Tuấn Kiệt – Phó tổng Giám Đốc**

Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Số lượng cổ phiếu sở hữu	5.000 CP – tỷ lệ 0,008%
Quá trình công tác:	
1997 - 2000	Nhân viên XNXD số 4 -Cty Thiết kế xây dựng dầu khí BR-VTàu
2001- 2003	Đội thi công Nhà máy Đá granite Tín Nghĩa-Cty tín Nghĩa
2004 - 2005	Phó GD XNXD Tín Nghĩa - Cty Tín Nghĩa
2006 - 2007	Phó BQLDA Tổng Cty Tín Nghĩa
2007- 2010	Phó GD Cty CP ICD Đồng Nai – Tổng Cty Tín Nghĩa
2010-2011	Phó GD Cty TNHH MTV Đá Granite Tín Nghĩa
2011 - 2014	GD Cty TNHH MTV Đá Granite Tín Nghĩa
2014 - 2015	Phó GD XNXD Tín Nghĩa - Cty Tín Nghĩa
2016 - Nay	Phó Tổng GD Cty Cổ Phần Đầu Tư Nhơn Trạch

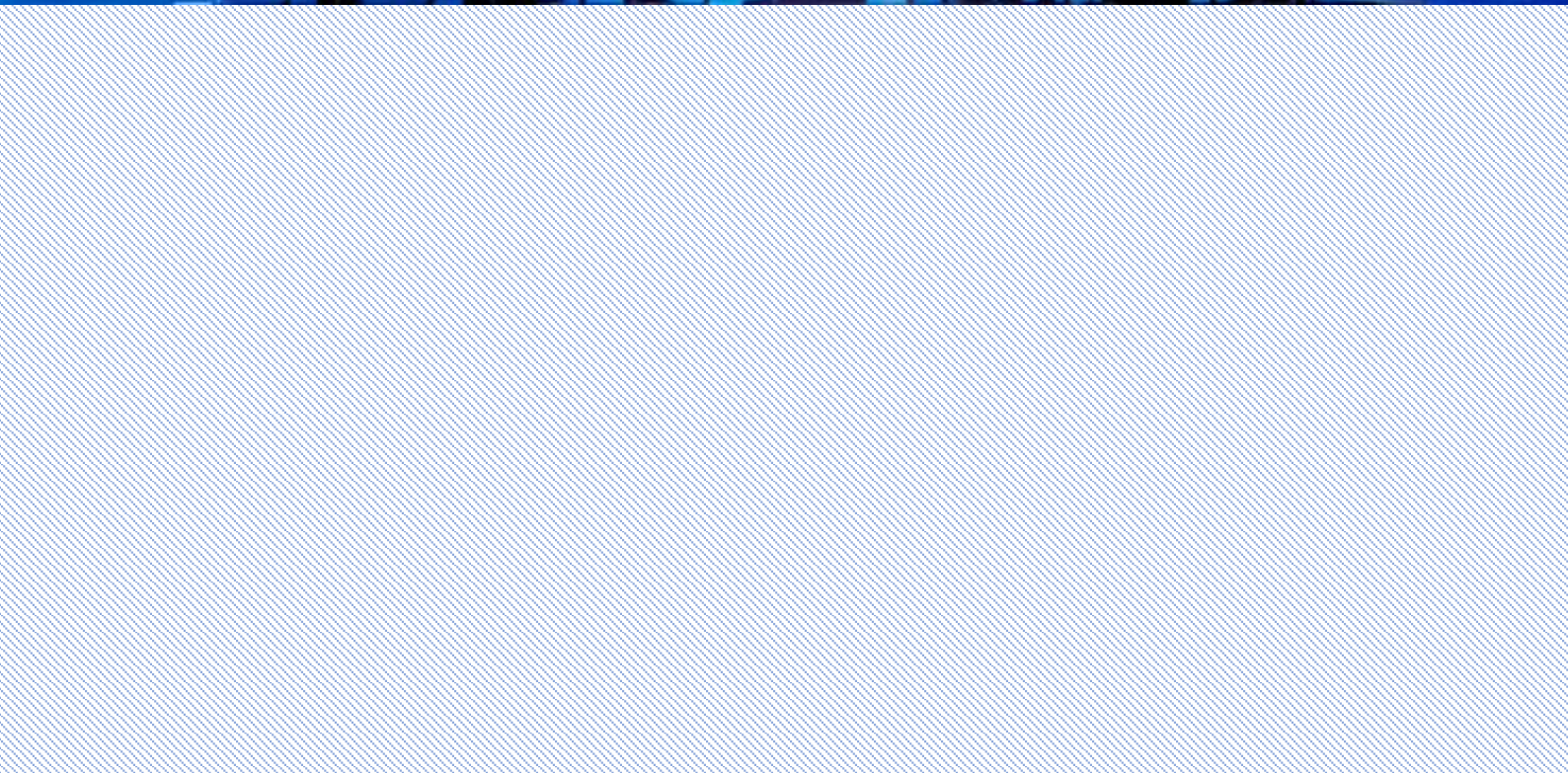
➤ **Ông Trần Minh Quý – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

Năm sinh	1958
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Số lượng cổ phiếu sở hữu	118.000 CP – tỷ lệ: 0,180%
Quá trình công tác:	
1981	Nhân viên kỹ thuật sở CN Đồng Nai
1986	Quản đốc Phân xưởng Nhà máy Bao bì Biên Hòa
1988 - 1998	Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Cơ khí Đồng Nai
2001	Phó Giám đốc CTCP Cơ khí Đồng Nai
10/2004 đến nay	Phó Tổng Giám đốc – TV HĐQT 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	0 CP
Quá trình công tác:	
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





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT

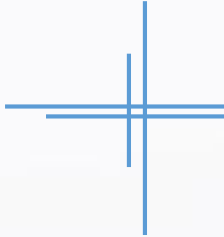
Thành viên Hội đồng quản trị của công ty như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

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



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HĐQT, BKS, BAN ĐIỀU HÀNH

Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Nguyễn Văn Hồng và bổ nhiệm ông Phan Thanh Vĩnh Toàn thay thế kể từ ngày 04/05/2016.

Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với Ông Khương Nguyễn Đức Huy kể từ ngày 01/03/2016.

Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với Ông Phan Tuấn Kiệt kể từ ngày 04/05/2016.



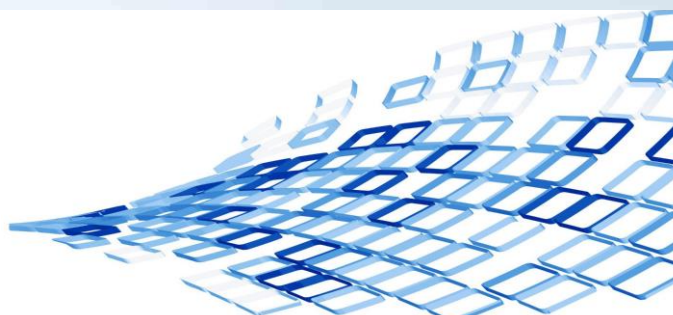
TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Tổng số lao động năm 2016 là 126 người tính đến ngày 31/12/2016

Trong đó:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ trọng
A	Theo giới tính	126	100%
1	Nam	72	57,14%
2	Nữ	54	42,86%
B	Theo trình độ lao động	126	100%
1	Trình độ đại học, trên đại học	27	21,43%
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp	10	7,94%
3	Khác	89	70,63%
C	Theo bộ phận phòng ban	126	100%
1	Bộ phận văn phòng	44	34,92%
2	Bộ phận cây xanh	23	18,25%
3	Bộ phận cao su	59	46,83%



❖ **Chính sách lương**

Chủ trương về chính sách phúc lợi của Công ty luôn rõ ràng và minh bạch. Việc chi trả lương thực hiện theo quy định của quy chế trả lương, thưởng trong nội bộ Công ty. Công ty xây dựng các chính sách phúc lợi phù hợp với thực trạng của doanh nghiệp, tính cạnh tranh, mức sống chung của khu vực và phù hợp với quy định của Pháp Luật.

Do tính chất đặc thù của lĩnh vực kinh doanh thường xuyên hoạt động tại các khu vực xa khu dân cư nên Công ty còn có các khoản phụ cấp phù hợp cho các cán bộ nhân viên làm việc tại các công trình, phụ cấp đi lại, phụ cấp cho các công trình ở khu vực xa nhà cán bộ nhân viên.

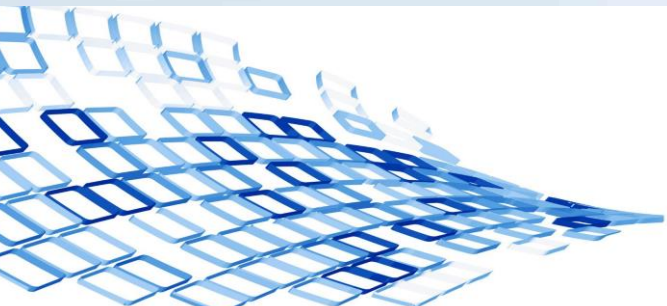
Công ty thực hiện tốt các chế độ chính sách đối với người lao động, đảm bảo đúng quy định, tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN, tổ chức khám định kỳ cho cán bộ công nhân viên theo quy định.

❖ **Điều kiện và chế độ làm việc**

Đặc thù công việc tại Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch tạo ra những rủi ro nhất định đối với nhân sự trong quá trình hoạt động. Ý thức được điều đó Công ty luôn đảm bảo cung cấp cho người lao động những trang bị bảo hộ đảm bảo an toàn và đáp ứng tiêu chuẩn theo quy định. Đồng thời NIC thường xuyên kiểm tra, giám sát khả năng hoạt động của các máy móc thiết bị luôn trong tình trạng tốt nhất để giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra.

❖ **Công tác đào tạo**

Thường xuyên tổ chức cho cán bộ công nhân viên tham gia học các lớp: thẩm định giá bất động sản, giám sát, quản lý dự án bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm soát nội bộ, các chính sách thuế, các chính sách mới về đầu tư xây dựng,...để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ đồng thời tăng cường kỹ năng xử lý tình huống thực tế cho cán bộ công nhân viên.





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 CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	ĐVT	TH 2015	KH 2016	TH 2016	TH/KH 2016	TH 2016/2015
1	Doanh thu	Triệu đồng	10.472	48.930	56.770	116,02%	467,24%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.872	3.600	650	18,06%	13,34%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2016

STT	Phân khu	Tổng số (lô)	Số lô giao dịch năm 2016	Lũy kế bán (lô)	Còn lại (lô)
1	Phú Thịnh 1 (1D)	143	34	95	48
2	Phú Thịnh 2 (1F)	444	144	438	6
Tổng cộng		587	178	533	54

DÒNG TIỀN THU VỀ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2016

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Nội dung	KH 2016	TH 2016	So cùng kỳ (%)	So kế hoạch (%)
1	Khu 1D	53,80	39,733	119,25	73,85
2	Khu 1F	77,00	79,680	329,17	103,48
3	Khu 1E	21,70	-	-	-
Dòng thu từ bán đất nền		152,50	119,413	207,59%	78,30%

Năm 2016 vừa qua, với những thông tin thuận lợi được xác nhận liên quan đến việc hoàn thiện đầu nổi hạ tầng khu vực đông Sài Gòn, bất động sản nơi đây đã nâng cao được giá trị và vị thế của mình. Cũng vì vậy mà hoạt động kinh doanh bất động sản có những tín hiệu khả quan, công tác bán hàng diễn ra sôi động hơn so với năm trước. Theo đó, dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã tăng đến 107,59% so với năm 2015.

Tuy nhiên kết quả hoạt động cho thấy lợi nhuận trước thuế chỉ bằng 18,06% so với kế hoạch và bằng 13,34% so với năm trước. Nguyên nhân của sự sụt giảm này do Công ty có đặt kế hoạch kinh doanh khai thác cây cao su, nhưng đã không thực hiện do giá thu mua cây quá thấp. Ngoài ra, nguồn tiền thu về từ hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ mới được hạch toán một phần nhỏ. Cuối cùng việc chi trả nợ gốc và lãi vay cho lượng trái phiếu đã phát hành cũng góp phần tác động dẫn đến kết quả hoạt động trên.

HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC, CHẾ BIẾN MŨ CAO SU

Sản lượng khai thác và doanh thu cao su năm 2016:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Sản lượng (tấn)		Doanh thu (tỷ đồng)	
	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016
Mủ cao su RSS3	339,40	252,35	5,28	16,93
Doanh thu từ khai thác cây cao su			0,07	0,05

Sản lượng khai thác mủ cao su năm 2016 thấp hơn năm 2015 do tuổi cây cao su ngày một già cỗi, thời tiết mưa nhiều trong năm gây ảnh hưởng đến việc thu hoạch mủ. Tuy sản lượng cao su năm 2016 chỉ đạt 87% so với kế hoạch và 74% so với cùng kỳ nhưng doanh thu trong hoạt động khai thác kinh doanh mủ cao su đạt 141% so với kế hoạch và đạt 320% so với cùng kỳ. Nguyên nhân đến từ sự khởi sắc tình hình cao su trong nước đã đẩy giá bán mủ cao su bình quân năm tăng hơn 2.000.000 đồng so với năm 2015.

DỊCH VỤ TRỒNG, CHĂM SÓC CÂY XANH

Hoạt động trồng, chăm sóc, bảo dưỡng cảnh quan trong Khu Dự án và thực hiện các công trình thi công bên ngoài cũng mang lại doanh thu, lợi nhuận cho Công ty. Trong năm 2016, theo sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đã thực hiện tách Bộ phận cây xanh ra khỏi Ban Quản lý Dự án và thành lập Phòng Cây xanh riêng biệt chuyên về dịch vụ cung cấp, chăm sóc cây giống, vườn ươm, cây xanh, tạo cảnh quan, thu gom xử lý nước thải sinh hoạt thông thường tại các khu đô thị và khu công nghiệp, bảo đảm hoạt động hiệu quả. Các số liệu tài chính thể hiện cụ thể như sau:

- Chi phí chăm sóc, dọn vệ sinh các khu vực trong dự án Đông Sài Gòn: 1,6 tỷ đồng.
- Thực hiện trồng cây xanh khu 1F với tổng giá trị: 142 triệu đồng
- Thực hiện thi công công trình bên ngoài cho 7 đơn vị với doanh thu là 6,51 tỷ đồng đạt 250% so với kế hoạch, đạt 329 % so với cùng kỳ.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ NĂM 2016

❖ Công tác bồi thường và thủ tục đất đai

Tổng hợp tình hình đền bù dự án đến thời điểm 31/12/2016

STT	Dự án	Diện tích (ha)	Năm 2016		Lũy Kế Đền Bù	
			Diện tích (ha)	Số tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Số tiền (tỷ đồng)
1	Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân - 156ha	156	1,39	2,94	44,28	94,66
2	Mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân - 90ha	90	1,62	3,18	8,69	18,04
3	Khu tái định cư - 21,3 ha	21,3	-	-	0,53	0,92
4	Ngoài ranh dự án	-	0,06	0,078	0,06	0,078
5	Dự án Sông Hồng	77,4	4,5	10,49	4,5	10,49
Tổng cộng		344,7	7,58	16,69	58,05	124,198

- **Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân:**

Lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư: UBND Huyện hoàn tất xác nhận 220/320 hồ sơ bồi thường (diện tích khoảng 77ha). Trung tâm Phát triển Quỹ Đất huyện hoàn tất áp giá, lập phương án bồi thường.

Theo dõi, kiến nghị UBND tỉnh, huyện Nhơn Trạch giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, thu hồi đất: vướng mắc về 10 hộ bao chiếm thuộc khu vực Lô 41, 43 xã Phú Thạnh; xin lập phương án bồi thường hỗ trợ cho Khu nhà ở tập thể công nhân cao su; vướng mắc trong việc tính lại giá bồi thường cây cao su theo quy định mới....

- **Dự án Khu tái định cư Long Tân 21,3ha:**

Hoàn tất lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hợp dân lấy ý kiến, niêm yết tại xã Long Tân phương án bồi thường. Trung tâm Phát triển Quỹ Đất huyện hoàn thiện lại phương án bồi thường sau khi họp dân. Hội đồng Bồi thường dự án họp thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- **Hồ sơ thuê đất các khu đất cao su (Khu xưởng cao su 4ha, khu 12ha xã Vĩnh Thanh, Khu 6ha xã Long Tân và khu 48ha xã Phú Thạnh):**

Hoàn tất ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên môi trường, đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước khoản phát sinh từ năm 2004 đến năm 2015 số tiền 5,6 tỷ đồng, năm 2016: 618 triệu đồng



❖ **Thủ tục đầu tư các dự án**

• **Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân:**

- Quy hoạch 1/500 Phân khu 1E: Hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500, họp thông qua Hội đồng kiến trúc Tỉnh về đồ án, đơn vị tư vấn hoàn thiện lại hồ sơ sau theo ý kiến của Hội đồng kiến trúc
- Thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất Phân khu 1F (16.9ha): Hoàn tất việc cắm mốc, lập hồ sơ kế toán cho từng thửa đất. Hoàn tất hồ sơ để lập thủ tục xin tách GCNQSD đất.
- Thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất và tách GCNQSD đất các lô đất còn lại Phân khu 1D (22ha): Lập và nộp hồ sơ hồ sơ điều chỉnh QĐ giao đất.

• **Dự án Khu trung tâm Hành chính-Văn hóa-Giáo dục-TDTT, kết hợp XD chợ và Khu phố chợ:**

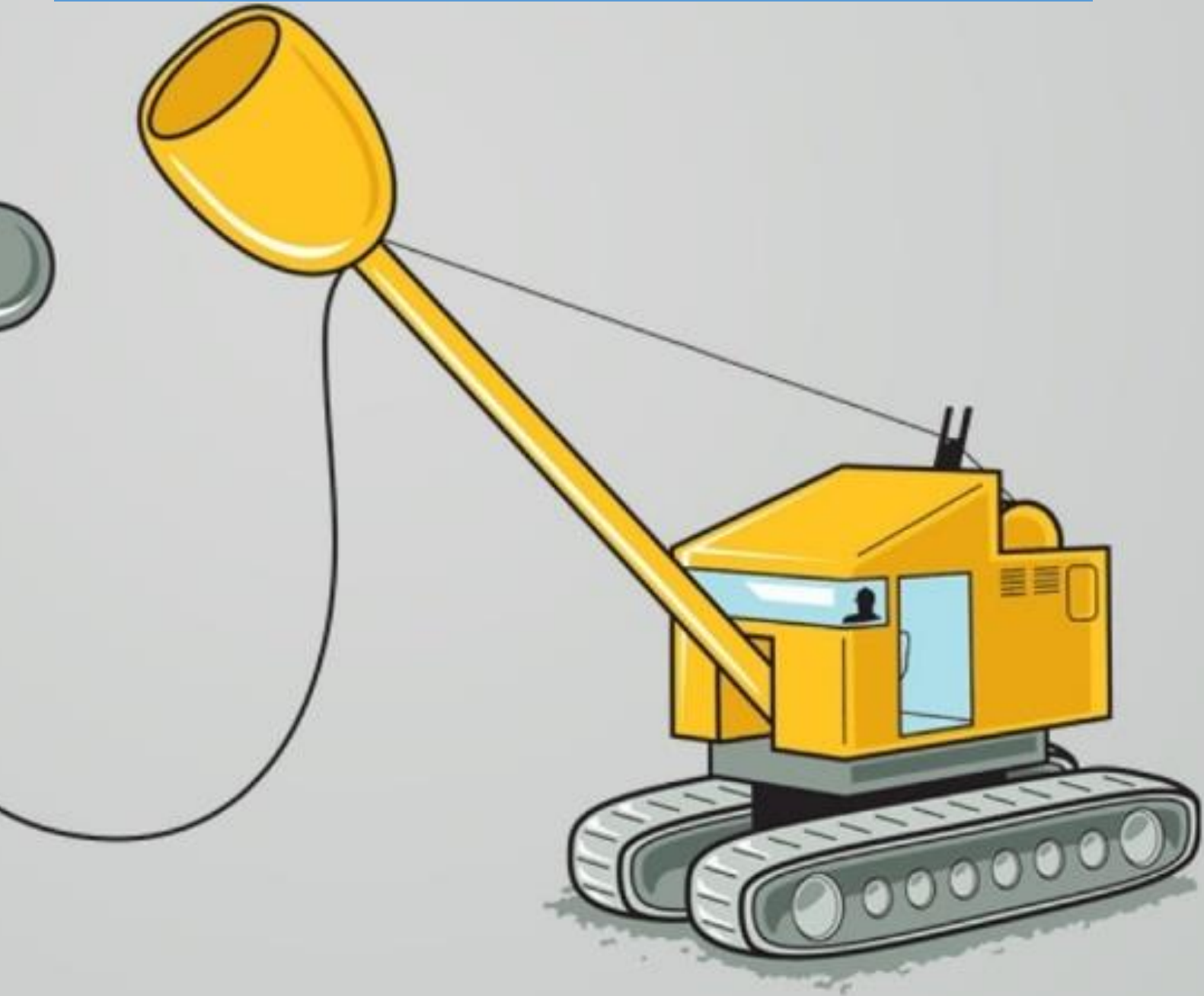
- Hoàn thiện hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án nộp Sở xây dựng thẩm định theo ý kiến góp ý của Sở ngành. Sở Xây dựng hoàn tất thẩm định và trình Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh xem xét chấp thuận đầu tư dự án.

• **Dự án Khu tái định cư Long Tân:**

Công ty đã có văn bản kiến nghị UBND tỉnh, Sở TNMT xem xét không bố trí trạm XLNT cục bộ trong dự án theo QHCT đã phê duyệt. UBND tỉnh đã có ý kiến cho đấu nối hệ thống nước thải vào đường D17 Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân để xử lý đạt trước khi thải ra môi trường.

• **Kinh phí phục vụ cho công tác tư vấn dự án:**

STT	Nội dung	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)
1	Khu tái định cư: Thiết kế thi công hạ tầng, đánh giá tác động môi trường.	0,50	-
2	Quy hoạch 1/500 khu 1A và 1E, Thiết kế thi công hạ tầng.	4,0	0,25
3	Khu phố chợ: Chấp thuận đầu tư, hoàn thành quy hoạch 1/500, thiết kế thi công hạ tầng.	2,3	0,204
Tổng cộng		6,8	0,45



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

❖ 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.

TT	Nội dung	Kế hoạch thực hiện	Gía trị dự toán	Gía trị hợp đồng	Mức độ hoàn thành
I	PHÂN KHU 1F		27,9		
1	Cấp điện – Chiếu sáng	Quý 1/2016	14,5		Chưa thực hiện do hạ tầng ngầm chưa thi công hoàn chỉnh
2	Thảm BTN nóng	Quý 2/2016	3,5		
3	Lát gạch con sâu vỉa hè và đường nội bộ	Quý 2/2016	9,9		
II	XÂY DỰNG ĐƯỜNG D4		14,7	5,66	
1	Đường GT (nền đá 0x4)-TNM-TNT-CS	Quý 1/2016	11,4	5,66	Hoàn thành đạt 90% khối lượng theo HĐ Chưa thực hiện do nền đường chưa hoàn thành
2	Thảm BTN	Quý 3/2016	3,3		
III	PHÂN KHU 1E		5,2		
1	Lập dự án đầu tư – Thiết kế hạ tầng kỹ thuật	Quý 2/2016	3,8		Do kế hoạch kinh doanh của Công ty thay đổi
2	Rà phá bom mìn	Quý 2/2016	1,4		
IV	XÂY DỰNG ĐƯỜNG D1		17,9	5,77	
1	Xây dựng đường giao thông (nền đường)- TNM	Quý 2/2016	11,2	5,77	Hoàn thành đạt khoảng 60% khối lượng theo HĐ Chưa thực hiện do hạ tầng ngầm chưa thi công hoàn chỉnh
2	Thảm BTN	Quý 3/2016	3,2		
3	Vỉa hè	Quý 3/2016	3,5		

STT	Nội dung	Kế hoạch thực hiện	Gía trị dự toán	Gía trị hợp đồng	Mức độ hoàn thành
V	XÂY DỰNG ĐƯỜNG D2		15,8	2,7	
1	Xây dựng đường giao thông (nền đường)- TNM	Quý 2/2016	10,3	2,7	Hoàn thành đạt khoảng 80% khối lượng theo HĐ
2	Thảm BTN	Quý 3/2016	3,2		Chưa thực hiện do hạ tầng ngầm chưa thi công hoàn chỉnh
3	Vĩa hè	Quý 3/2016	2,3		
VI	PHÂN KHU 1D (KHU 20HA)		10,5		
1	Làm đường đi bộ	Quý 1/2016	2,1	0,835	Hoàn thành đạt 100% khối lượng theo HĐ Chưa thực hiện do kế hoạch kinh doanh của Công ty thay đổi
2	Làm cầu cảnh quan 3	Quý 1/2016	1,5		Chưa thực hiện do chờ thoả hiệp đầu nối
3	Hoàn thiện hệ thống cấp điện	Quý 2/2016	6,9		
VII	XÂY DỰNG ĐƯỜNG N7		3,8		
1	Xây dựng hệ thống chiếu sáng giao thông	Quý 2/2016	3,8		Chưa thực hiện do chờ thẩm tra
VIII	XÂY DỰNG ĐƯỜNG SỐ 7a		18,4		
1	Xây dựng vỉa hè	Quý 1/2016	6,4		
2	Thoát nước thải	Quý 1/2016	3,1		Chưa thực hiện do kế hoạch của công ty thay đổi
3	Lắp đặt mương cáp, ống chờ, Chiếu sáng vỉa hè	Quý 1/2016	7,8		
4	Làn đậu xe	Quý 1/2016	1,1		
IX	KHU LILAMA 45.1	Quý 1/2016	2	0,955	Hoàn thành đến 85%, hệ thống cấp nước chưa thực hiện do yêu cầu của Lilama 45.1 thay đổi
TỔNG CỘNG			115,9	14,79	

STT	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2016	01/01/2016
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38.592	38.404
	Công ty cổ phần Phương Đông	28.564	28.375
	Công ty TNHH Hoàng Trạch	10.029	10.029
2	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	0	0
	Tổng cộng	38.403	38.403

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.



Công ty con

Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch

Địa chỉ: Trong khuôn viên Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch), Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Số điện thoại: (061) 3561461

Ngành nghề kinh doanh:

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt
- Xử lý hạt giống để nhân giống
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp
- Thu gom rác thải không độc hại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng.

Vốn điều lệ là: 3.700.000 đồng

Vốn thực góp của NIC là: 2.500.000 đồng, tương đương 67,56% vốn điều lệ.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

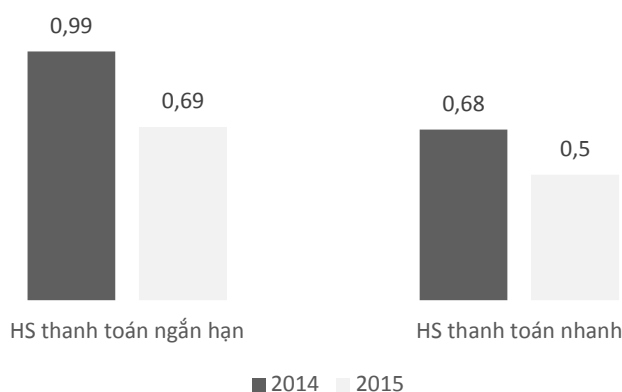
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% Thay đổi
Tổng tài sản	1.792.225	1.720.713	-3,99%
Doanh thu thuần	10.473	56.726	441,64%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.857	472	-90,29%
Lợi nhuận khác	15	175	1.088,93%
Lợi nhuận trước thuế	4.872	646	-86,73%
Lợi nhuận sau thuế	4.872	646	-86,73%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

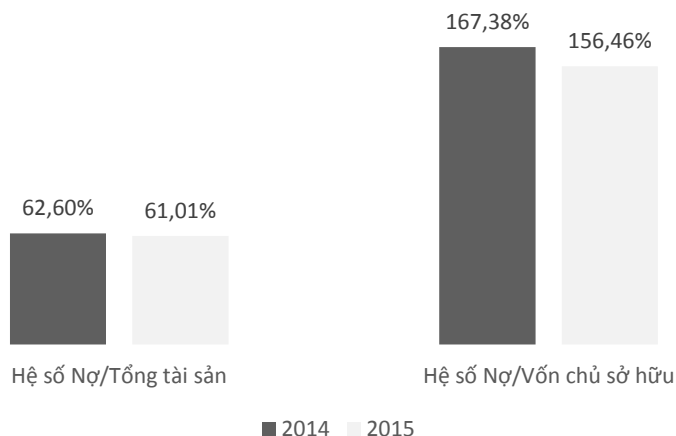
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,99	0,69
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,68	0,50
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	62,60%	61,01%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	167,38%	156,46%
Chỉ tiêu về hiệu suất hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,14	0,84
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,01	0,03
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	46,52%	1,14%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,73%	0,10%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,27%	0,04%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	46,38%	0,83%

Khả năng thanh toán



Năm 2016, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều có sự sụt giảm, nguyên nhân là do trong năm Công ty có khoản trái phiếu đến hạn thanh toán, điều này làm tăng nợ ngắn hạn khoảng 46,10%, đạt mức 257,99 tỷ đồng so với đầu năm trong khi tài sản ngắn hạn của Công ty không biến động nhiều, năm qua khoản mục chỉ tăng nhẹ 2,04%, đạt mức 177,62 tỷ đồng. Hàng tồn kho trong năm cũng đã giảm đi 10,65%, đạt mức 47,84 tỷ đồng đây là lượng thành phẩm còn tồn lại được ghi nhận từ đầu kỳ. Như vậy, áp lực đến hạn của khoản trái phiếu chính là nguyên nhân làm khả năng thanh toán của Công ty sụt giảm so với năm trước.

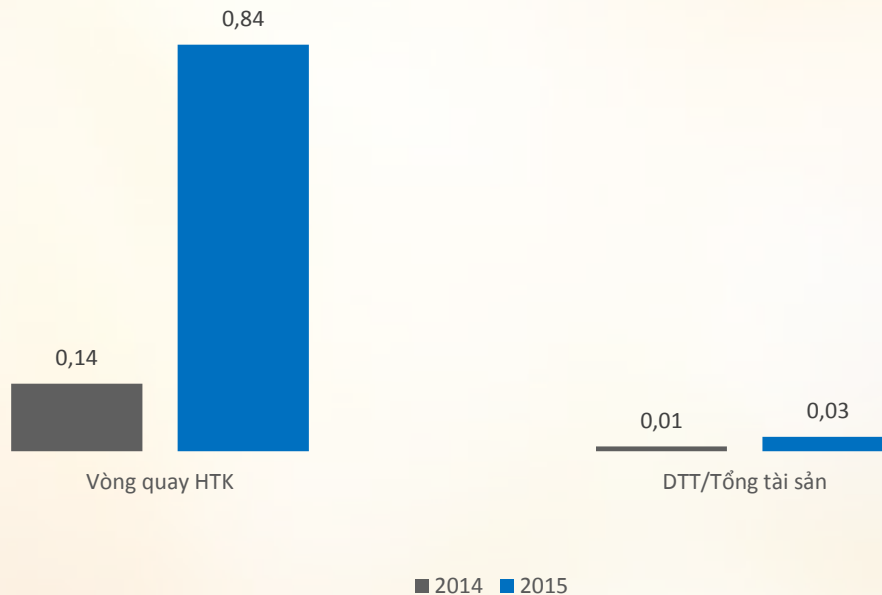
Cơ cấu vốn



Nhìn chung, trong năm 2016 cơ cấu vốn của Công ty không thay đổi nhiều, Công ty chủ yếu sử dụng nợ vay để đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể, hệ số nợ trên tổng tài sản là 61,01% và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu là 156,46%, đã giảm nhẹ đi so với năm trước chủ yếu do sự sụt giảm của nợ dài hạn là khoản trái phiếu đến hạn được thanh toán. Trong năm tổng tài sản và vốn chủ sở hữu biến đổi không đáng kể.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năng lực hoạt động



Vòng quay hàng tồn kho đã tăng mạnh từ 0,14 vòng lên đến 0,84 vòng. Năm qua, trong khi hàng tồn kho giảm đi 10,65% so với năm trước thì giá vốn hàng bán lại có sự tăng trưởng vượt bậc khi đã tăng đến 476,42%, do việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ mà Công ty cung cấp. Vòng quay tài sản tăng đã từ 0,01 vòng lên 0,03 vòng, nguyên nhân chính do doanh thu thuần trong năm tăng mạnh đến 341,64% so với năm 2015, bên cạnh đó tổng tài sản lại có sự giảm nhẹ 3,99% cũng góp phần dẫn đến sự biến động trên. Hệ số năng lực hoạt động cho thấy nhiều điểm tích cực đối với hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Lợi nhuận sau thuế trong năm đã giảm nhiều so với năm trước, khoản mục này đã giảm đến 86,73% điều này làm các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty đều bị ảnh hưởng và sụt giảm mạnh. Tuy nhiên, do tình hình hoạt động của lĩnh vực kinh doanh cốt lõi vẫn diễn ra thuận lợi và đạt nhiều thành công, bên cạnh đó chính sách hạch toán kế toán đã có những ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận Công ty cho rằng đây chỉ là tình trạng tạm thời, các chỉ số khả năng sinh lời chắc chắn sẽ được hồi phục trong thời gian tới.



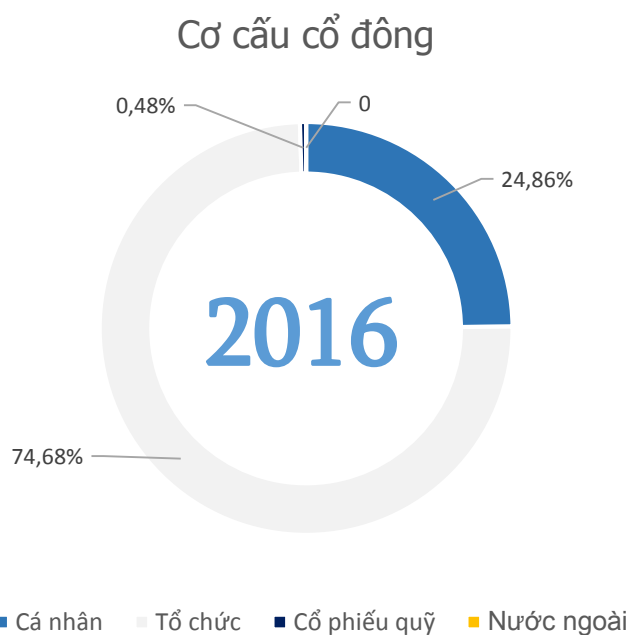
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Cổ phần phổ thông	: 66.000.000 cổ phần
Cổ phần ưu đãi	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	: 65.686.000 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	: 314.000 cổ phần
Mệnh giá	: 10.000 đồng/ cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	: 0 cổ phần.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG NĂM 2016

STT	Cổ đông	Số CP sở hữu (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %
Trong nước		66.000.000	660.000.000.000	100%
1	Cá nhân	16.396.320	163.963.200.000	24,84%
2	Tổ chức	49.289.680	492.896.800.000	74,68%
3	Cổ phiếu quỹ	314.000	3.140.000.000	0,48%
Nước ngoài		-	-	-



Cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần Tín Nghĩa	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.

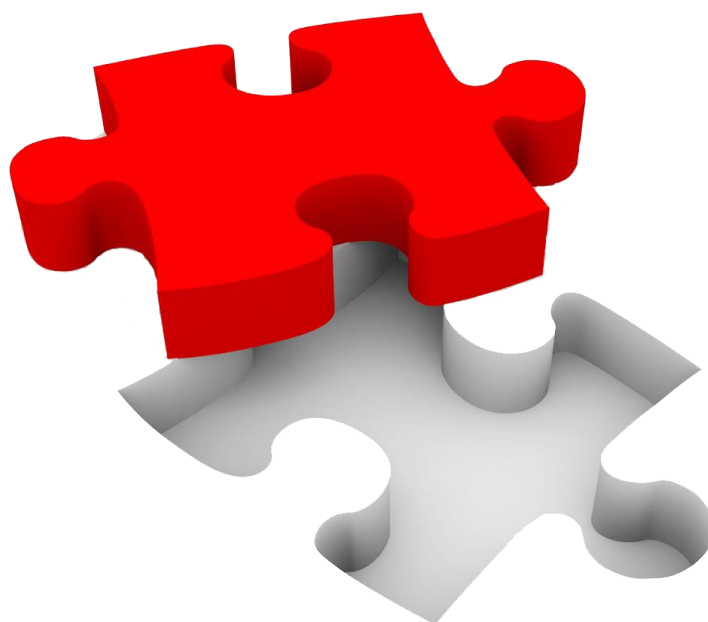
GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

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 năm 2016, dòng tiền thu về từ hoạt động kinh doanh bất động sản đảm bảo cho Công ty cân đối trả một phần nợ gốc trái phiếu là 100 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã thanh toán 2 đợt lãi trái phiếu đến hạn, cụ thể:

- Ngày 17/08/2016, Công ty đã thanh toán lãi trái phiếu đợt 1 đến hạn ngày 18/08/2016 cho Ngân hàng ACB là 48,125 tỷ đồng.
- Ngày 24/12/2016 Công ty đã thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng GPBank là 41,472 tỷ đồng.



BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC





- ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- NHỮNG CẢI TIẾN VỀ TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ
- KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016

STT	Nội dung	ĐVT	TH 2015	KH 2016	TH 2016	TH/KH 2016	TH 2016/2015
1	Doanh thu	Triệu đồng	10.472	48.930	56.770	116,02%	467,24%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.872	3.600	650	18,06%	13,34%
3	Nộp ngân sách	Triệu đồng	1.824	10.700	9.290	86,82%	509,32%
4	Tổng giá trị đầu tư	Triệu đồng	49.250	258.200	39.220	15,18%	79,63%
5	Sản lượng cao su	Tấn	270	290	253	87,24%	93,70%

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt lần lượt 116,02% và 18,06% so với kế hoạch năm 2016, như vậy mặt dù có sự tăng trưởng về doanh thu nhưng lợi nhuận trước thuế chỉ bằng 18,06% so với kế hoạch đã đề ra.

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 năm qua có mức đóng góp không lớn trong tổng doanh thu cho Công ty. Bên cạnh đó, mặc dù nguồn thu tiền từ bán đất nền nhiều (hơn 119 tỷ đồng trong năm 2016) nhưng theo nguyên tắc kế toán công ty chỉ mới ghi nhận doanh thu một phần là 15 nền/517 lô đã bán cùng với việc chuyển khu đất TXD Long Tân với tổng doanh thu bất động sản 27,89 tỷ đồng.

STT	Loại doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng
1	Mủ cao su RSS3 và mủ tạp	16,93	29,82%
2	Doanh thu từ cây cao su	0,05	0,09%
3	Doanh thu từ cây xanh và thi công cảnh quan	6,51	11,47%
4	Doanh thu đất sỏi và đất san lấp	3,40	5,99%
5	Doanh thu bất động sản	27,89	49,13%
6	Doanh thu đá, gạch	1,89	3,33%
7	Doanh thu khác	0,10	0,18%
Tổng doanh thu thuần		56,77	100%

TÌNH HÌNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2016

STT	Phân khu	Tổng số (lô)	Số lô giao dịch năm 2016	Lũy kế bán (lô)	Còn lại (lô)
1	Phú Thịnh 1 (1D)	143	34	95	48
2	Phú Thịnh 2 (1F)	444	144	438	6
Tổng cộng		587	178	533	54

Thị trường BĐS 2016 tiếp tục đà phát triển và sôi động hơn 2015. Đặc biệt BĐS ở Khu Đông Sài Gòn là điểm nhấn cực kỳ thu hút giới đầu tư bởi thông tin về đầu tư các nút giao thông quan trọng đã chính thức được Chính phủ thông qua. Trong đó, thông tin xây dựng cầu Cát Lái có đã có những ảnh hưởng lớn, tích cực đến dự án KDC Đông Sài Gòn, tạo lực đẩy làm tăng thêm giá trị và vị thế vốn có cho dự án. Với những thuận lợi trên, tình hình bất động sản NIC năm vừa qua đã có những bước tiến quan trọng khi dòng tiền thu về từ 02 Khu Phú Thịnh 1 và 2 đạt 119.413 triệu đồng tăng đạt mức 207,59% so với cùng kỳ nhưng chỉ đạt 78,30% so với kế hoạch. Nguyên nhân là do phân khu 1E vẫn chưa hoàn thiện nên chưa thực hiện triển khai kinh doanh như kế hoạch.

Bên cạnh đó, theo dự đoán tình hình bất động sản năm 2017 sẽ khởi sắc đặc biệt khi người dân đang dần chuyển dịch nhu cầu sang các vùng ngoại thành. Hứa hẹn tình hình kinh doanh của công ty sẽ tăng trưởng tốt trong năm tới.

HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN MŨ CÂY CAO SU

Chỉ tiêu	Sản lượng (tấn)		Doanh thu (tỷ đồng)	
	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016
Mủ cao su RSS3	339,40	252,35	5,28	16,93
Doanh thu từ khai thác cây cao su	-	-	0,07	0,05

Sản lượng khai thác mủ cao su năm 2016 thấp hơn năm 2015 do tuổi cây cao su ngày một già cỗi, thời tiết mưa nhiều trong năm gây ảnh hưởng đến việc thu hoạch mủ. Tuy sản lượng cao su năm 2016 chỉ đạt 87% so với kế hoạch và 74% so với cùng kỳ nhưng doanh thu trong hoạt động khai thác kinh doanh mủ cao su đạt 141% so với kế hoạch và đạt 320% so với cùng kỳ. Trong năm 2016, giá bán mủ bình quân/năm tăng hơn so với năm 2015 là: 2.000.000đồng/tấn.



Dịch vụ trồng, chăm sóc cây xanh

Hoạt động trồng, chăm sóc, bảo dưỡng cảnh quan trong Khu Dự án và thực hiện các công trình thi công bên ngoài cũng mang lại doanh thu, lợi nhuận cho Công ty. Trong năm 2016, theo sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đã thực hiện tách Bộ phận cây xanh ra khỏi Ban Quản lý Dự án và thành lập Phòng Cây xanh riêng biệt chuyên về dịch vụ cung cấp, chăm sóc cây giống, vườn ươm, cây xanh, tạo cảnh quan, thu gom xử lý nước thải sinh hoạt thông thường tại các khu đô thị và khu công nghiệp, bảo đảm hoạt động hiệu quả. Các số liệu tài chính thể hiện cụ thể như sau:

- Chi phí chăm sóc, dọn vệ sinh các khu vực trong dự án Đông Sài Gòn: 1,6 tỷ đồng.
- Thực hiện trồng cây xanh khu 1F với tổng giá trị: 142 triệu đồng
- Thực hiện thi công công trình bên ngoài cho 7 đơn vị với doanh thu là 6,51 tỷ đồng đạt 250% so với kế hoạch, đạt 329 % so với cùng kỳ.





Bên cạnh việc thực hiện dịch vụ trồng, chăm sóc cảnh quan, Công ty còn nghiên cứu một số phương án kinh doanh khác như trồng cây xanh Khu đô thị và dự án trồng rau sạch. Công ty đã cử nhân viên, công nhân đi học kinh nghiệm tại Đồng Tháp và đã thực hiện trồng thử nghiệm một số loại cây (tổng các loại: 1000 cây) như: dưa cạn, dứa yến thảo, hướng dương, cúc đồng tiền.

Về nghiên cứu trồng rau sạch, Ban lãnh đạo cũng đã cử một số cán bộ đi tham quan, học tập kinh nghiệm từ một số vườn rau sạch lớn tại Long Khánh, Nhơn Trạch, Long Thành và mô hình trồng rau theo công nghệ tưới nước nhỏ giọt tại Khu Nông nghiệp Công nghệ cao Củ chi, tập đoàn Vingroup, gặp gỡ các nhà doanh nghiệp trồng gừng xuất khẩu sang Nhật VinaGinger.

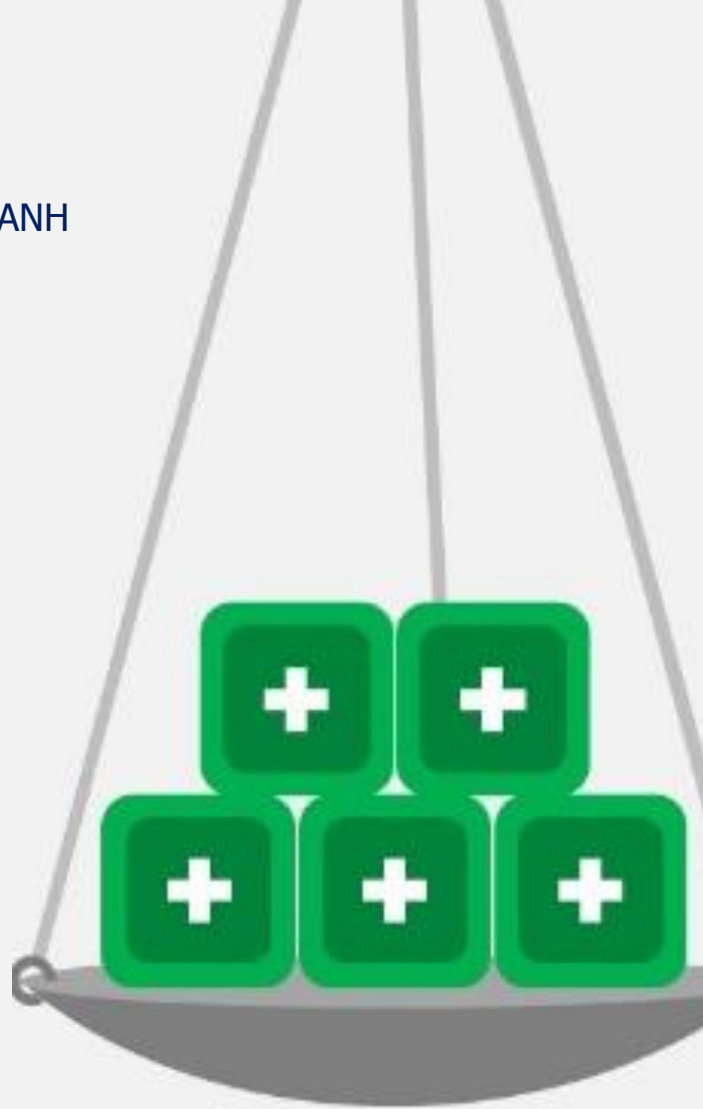


ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

NHỮNG THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG NĂM 2016

Thuận lợi

- Thị trường BĐS 2016 tiếp tục đà phát triển và sôi động hơn 2015. Đặc biệt BĐS ở Khu Đông Sài Gòn là điểm nhấn cực kỳ thu hút giới đầu tư bởi thông tin về đầu tư các nút giao thông quan trọng đã chính thức được Chính phủ thông qua. Trong đó, thông tin xây dựng cầu Cát Lái có đã có những ảnh hưởng lớn, tích cực đến dự án KDC Đông Sài Gòn, tạo lực đẩy làm tăng thêm giá trị và vị thế vốn có cho dự án.
- Xu hướng ngày càng nhiều nhà đầu tư quan tâm đến những dự án ngoài thành phố, đặc biệt là Khu vực phía Đông Sài Gòn do số người sống tại TP. Hồ Chí Minh quá tải. Điều này càng làm cho lượng nhà đầu tư đến tham quan, tìm hiểu và đặt vấn đề đầu tư đất tại KDC Đông Sài Gòn ngày càng tăng cao trong thời gian vừa qua.
- Bên cạnh những thông tin tích cực về thị trường, dự án Đông Sài Gòn còn nhận được sự hỗ trợ từ các cơ quan Ban Ngành từ cấp Tỉnh đến cấp Huyện, xã. Sự quan tâm chỉ đạo xuyên suốt từ Hội đồng Quản trị cùng với sự lãnh đạo của Ban Điều hành, đoàn kết gắn bó từ cán bộ công nhân viên đã tạo ra sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình điều hành và tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.





Khó khăn

- Mặc dù thị trường bất động sản có dấu hiệu nóng dần lên, nhưng vẫn chưa ổn định, nhà đầu tư vẫn còn dè dặt, một số dự án bất động sản có giá rẻ khác nằm ở khu vực không quá xa TP. Hồ Chí Minh như ở Bình Dương, Long An, Tây Ninh làm gia tăng sự cạnh tranh.
- Dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn là dự án có quy mô rộng, thời gian đầu tư kéo dài. Dòng tiền đầu tư cho dự án khá lớn, quá trình bàn giao, nghiệm thu công trình được thực hiện theo từng giai đoạn, đồng thời các chính sách, thủ tục pháp lý, thời gian đền bù, giải tỏa mặt bằng còn chậm. Vì vậy, áp lực tài chính cho Công ty trong việc chi trả lãi vay và nợ gốc tăng cao.
- Thiếu hạ tầng xã hội như chợ, trường học, bệnh viện, hạ tầng giao thông trên địa bàn huyện Nhơn Trạch phát triển chậm, chưa thu hút được dân cư.
- Cây cao su ngày một già cỗi vì vậy sản lượng khai thác thấp. Giá cao su năm 2016 có tăng hơn so với năm 2015 nhưng vẫn ở mức thấp.
- Doanh thu trong kỳ, chủ yếu là doanh thu bán mũ cao su, thi công trồng và chăm sóc cây xanh,... Hoạt động kinh doanh bất động sản có tăng cao nhưng chỉ mới ghi nhận doanh thu một phần (15 nền trên tổng số 517 lô đã bán).

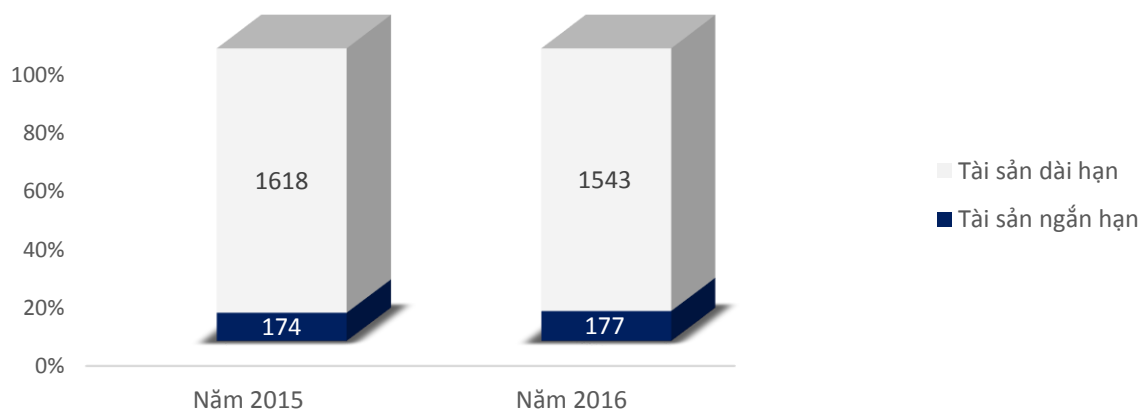
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ lệ 2016/2015
Tài sản	1.792.225.242.530	1.720.713.039.887	96,01%
Tài sản ngắn hạn	174.073.308.090	177.621.935.378	102,04%
Tài sản dài hạn	1.618.151.934.440	1.543.091.104.509	95,36%
Nguồn vốn	1.792.225.242.530	1.720.713.039.887	96,01%
Nợ ngắn hạn	176.575.909.703	257.986.004.866	146,10%
Nợ dài hạn	945.355.361.133	791.786.684.036	83,76%
Vốn chủ sở hữu	670.293.971.694	670.940.350.985	100,10%

TÀI SẢN:

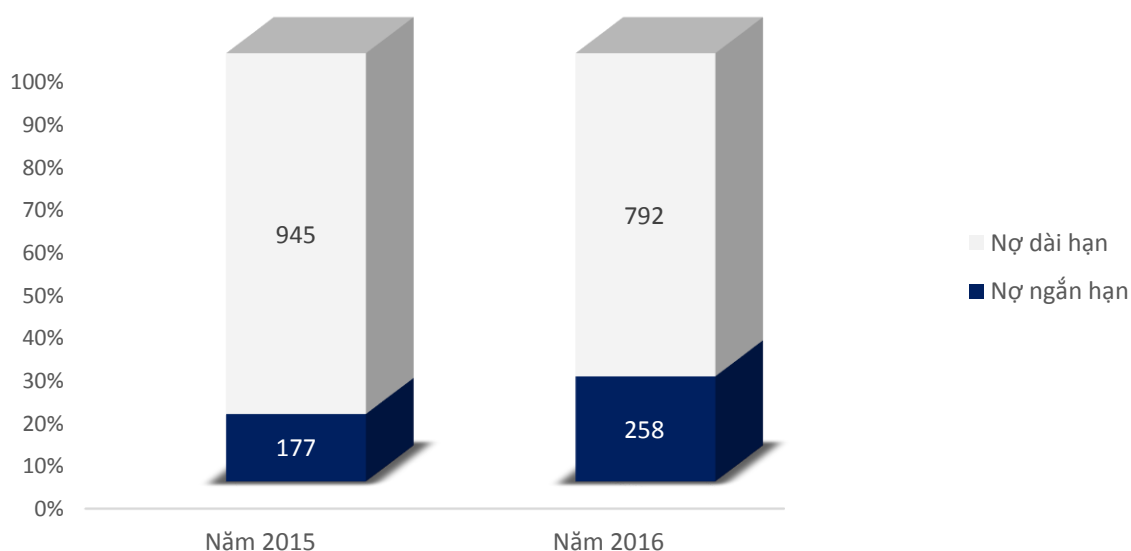
Cơ cấu tài sản qua các năm



Tổng tài sản năm 2016 đạt 1.721 tỷ đồng, giảm khoảng 4%, tương đương 72 tỷ đồng so với năm 2015, nguyên nhân chủ yếu do sự sụt giảm của tài sản dài hạn, theo đó khoản mục này đã giảm đi 4,64% đạt mức 1.543 tỷ đồng. Trong năm, Công ty đã thu hồi khoản phải thu dài hạn đã cho vay trị giá gần 188 tỷ đồng, điều này đã khiến tài sản dài hạn có sự chuyển biến như trên. Tài sản ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2016 đạt 178 tỷ đồng đã tăng nhẹ 2,04% so với đầu năm, do Tổng Công ty Tín Nghĩa trong năm có vay 70 tỷ đồng từ NIC làm khoản phải thu về do cho vay ngắn hạn tăng lên

NỢ PHẢI TRẢ:

Cơ cấu nợ phải trả qua các năm



Tình hình nguồn vốn của Công ty vẫn tiếp tục duy trì cơ cấu tương tự như năm vừa qua khi nợ phải trả vẫn chiếm tỷ trọng cao hơn so với vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn. Trong khi khoản mục vốn chủ sở hữu không có nhiều thay đổi thì khoản mục nợ phải trả của Công ty có những biến chuyển nhất định so với năm vừa rồi, cụ thể:

Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2016 đạt 1.050 tỷ đồng giảm 6,43% so với đầu năm. Nguyên nhân dẫn đến sự chuyển biến này là do sự thay đổi của nợ dài hạn, đây là khoản nợ do Công ty phát hành trái phiếu có thời hạn 05 năm với lãi suất thả nổi, chủ yếu được sử dụng để đầu tư cho Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân. Trong năm qua khoản mục này đã có sự sụt giảm đáng kể, Tổng số lãi trái phiếu và nợ gốc đã trả trong năm 2016 lần lượt là gần 90 tỷ đồng và 100 tỷ đồng, số dư nợ gốc còn lại đến cuối tháng 12/2016 là 870 tỷ đồng.

Như vậy tình hình tài sản và nợ phải trả không có nhiều biến động trong năm qua, việc giảm nhẹ của tài sản do công ty thu hồi được các khoản phải thu dài hạn đã cho vay. Bên cạnh đó việc thanh toán nợ trái phiếu đã làm giảm áp lực tài chính hơn cho Công ty khi số dư nợ gốc còn lại đã sụt giảm. Chính vì thế có thể nói rằng tình hình tài chính của NIC vẫn được duy trì cân đối và ổn định trong năm qua.

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

Trong năm, Công ty không có sự thay đổi nào về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG VÀ THỦ TỤC ĐẤT ĐAI

Kinh phí dự trù cho công tác bồi thường

STT	Nội dung	Diện tích (ha)	Giá trị (tỷ đồng)
1	Thỏa thuận bồi thường trước khu 156 ha, 90 ha, Sông Hồng	5	12,5
2	Chi trả qua HĐBT khu 156 ha	50	160
3	Thủ tục bồi thường khu 90ha	-	0,03
4	Chi trả qua HĐBT khu tái định cư 21 ha	21	30
5	Chi trả bồi thường cho khu nhà ở tập thể công nhân cao su	4	15
Tổng cộng		80	217,53

Thủ tục đầu tư các dự án

Điều chỉnh QĐ thu hồi đất phục vụ cho công tác bồi thường (bổ sung thêm phần diện tích trước đây của Cty Lilama), quyết định giao đất.

Dự án Khu TĐC Long Tân 21,3ha: Tiếp tục việc thực hiện gia hạn thỏa thuận địa điểm. Lập thủ tục chấp thuận đầu tư dự án, lập hồ sơ thiết kế BVTC hạ tầng kỹ thuật dự án.

Dự án Khu trung tâm Hành chính-Văn hóa-Giáo dục-TDTT, kết hợp XD chợ và khu phố chợ: Hoàn tất chấp thuận đầu tư dự án, điều chỉnh QHCT TL 1/500, triển khai thiết kế thi công hạ tầng.

Dự án nâng cấp mở rộng đường 25B (đoạn từ trung tâm huyện đến đường Quách Thị Trang): Lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, hồ sơ dự án nghiên cứu khả thi, hồ sơ xin cấp GCN đầu tư, hồ sơ điều chỉnh thiết kế.

Kinh phí dự trù cho công tác tư vấn dự án

STT	Nội dung	Diện tích (ha)	Giá trị (tỷ đồng)
1	Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc điều chỉnh quyết định giao đất, thu hồi đất tổng thể		0,12
2	Khu tái định cư: Thiết kế thi công hạ tầng, đánh giá tác động môi trường	21	0,60
3	Khu phố chợ: Chấp thuận đầu tư, hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500, thiết kế thi công hạ tầng.	48	1,27
4	Đường 25B (từ trung tâm huyện đến đường Quách Thị Trang)	4	0,55
Tổng cộng		73	1,99

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG VÀ DỰ KIẾN KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2017

STT	Nội dung	ĐVT	TH 2016	KH 2017	KH 2017/TH 2016
1	Doanh thu	Tỷ đồng	56,77	133,68	235,48%
2	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	9,29	7,96	85,68%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,65	9,30	1430,77%
4	Sản lượng cao su	Tấn	252,35	270	106,99%
5	Tổng số lao động	Người	126	100	100,00%
6	Thu nhập bình quân của người lao động	Triệu đồng /người /tháng	6,61	6,80	102,87%

Doanh thu kế hoạch 2017 là 133,68 tỷ đồng, đạt 235,5% so với thực hiện năm 2016, lợi nhuận trước thuế đạt 9,3 tỷ đồng.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

• *Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản*

Doanh thu kế hoạch năm 2017 chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản do đã đến thời điểm ghi nhận doanh thu trong kỳ. Ước tính tổng số nền được ghi nhận doanh thu năm 2017 của Phú Thịnh 1 là 29 nền, giá trị ghi nhận là 36,54 tỷ. Tổng số nền được ghi nhận doanh thu năm 2017 của Phú Thịnh 2 là 155, giá trị ghi nhận là 78,38 tỷ đồng. Tóm lại, trong năm 2017, tổng giá trị doanh thu về bất động sản ước tính ghi nhận là 114,92 tỷ đồng.

STT	Nội dung	Kế hoạch thu tiền 2017
1	Khu 1D (Phú Thịnh 1)	54,3
2	Khu 1F (Phú Thịnh 2)	74,5
Tổng cộng		128,8

• *Khai thác, chế biến mủ cao su*

Tiếp tục kinh doanh và thực hiện khai thác có hiệu quả mủ cao su. Dự kiến năm 2017, khai thác và chế biến khoảng 270 tấn mủ RSS3.

• *Chăm sóc và thi công cảnh quan*

Trong năm 2017, căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2016/NQ-HĐQT ngày 25/10/2016 về việc thực hiện thành lập Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch, Công ty này được tách ra từ Phòng Cây xanh. Dự kiến số vốn góp vào Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch là 2,5 tỷ đồng (chiếm 67,56%). Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch chịu sự chi phối và kiểm soát bởi Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch và tiếp tục thực hiện hoạt động kinh doanh dịch vụ trồng, chăm sóc cảnh quan môi trường cho Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân, các dự án bên ngoài,...

GIẢI TRÌNH CỦA BAN 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 2016 cho Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và có ý kiến chấp nhận toàn phần vì thể Ban Giám đốc không có giải trình gì thêm.





BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
- ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm 2016 hoạt động kinh doanh của bất động sản đã có những tín hiệu khả quan, những thông tin liên quan đến việc hoàn thiện hệ thống đầu nổi hạ tầng khu vực phía Đông Sài Gòn đã chính thức được xác nhận thông qua các chủ trương của Chính phủ trong năm 2016. Do vậy, công tác bán hàng diễn ra sôi nổi và thuận lợi hơn so với năm 2015. Tổng số lượng sản phẩm giao dịch được trong năm là 178 lô, chiếm hơn 33% tổng số lô bán ra (533 lô); dòng tiền thu về hơn 119 tỷ đồng, đạt hơn 200% so với cùng kỳ năm trước.

Hoạt động khai thác và chế biến cao su mặc dù có sản lượng khai thác thấp hơn so với năm 2015 vì tình trạng trời mưa kéo dài nhưng bù lại giá cao su tăng dần từ những tháng cuối năm 2016, mức giá tăng trung bình là 2 triệu đồng/tấn. Do vậy, tổng doanh thu cao su đạt gần 17 tỷ đồng, tăng hơn 320% so với cùng kỳ và đạt 140% kế hoạch đặt ra trong năm 2016. Bước sang năm 2017, giá cao su thiên nhiên tiếp tục tăng, bởi theo dự báo của Hiệp hội các nước sản xuất cao su thiên nhiên (ANRPC), giá cao su tổng hợp tăng, thiếu cung cao su thiên nhiên do yếu tố thời tiết và kinh tế toàn cầu hồi phục. Điều đó cho thấy tình hình kinh doanh của Công ty sẽ có nhiều tín hiệu khả quan hơn trong năm 2017.





Hoạt động thực hiện dịch vụ trồng, chăm sóc cảnh quan cũng có tăng trưởng vượt bậc, doanh thu đạt hơn 6,5 tỷ đồng tăng 320% so với cùng kỳ. Đồng thời, hoạt động thực hiện dịch vụ trồng, chăm sóc cảnh quan cũng đã được tách ra thành Công ty con theo chỉ đạo của HĐQT để hoạt động chuyên nghiệp hơn và mang lại lợi ích gia tăng nhiều hơn trong các năm tới.

Trong năm 2016, hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều biến chuyển tích cực, doanh thu trong năm đạt 116% so với kế hoạch và đạt 541% so với cùng kỳ, doanh thu chủ yếu từ hoạt động kinh doanh mũ cao su, dịch vụ chăm sóc cảnh quan, chuyển nhượng bất động sản, khác... Tuy nhiên tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu về là 0,65 tỷ đồng chỉ đạt 18% so với kế hoạch và 13% so với cùng kỳ. Nguyên nhân trong năm 2016 có đặt kế hoạch kinh doanh khai thác cây cao su, nhưng không thực hiện do giá thu mua cây cao su quá thấp. Bên cạnh đó, mặc dù nguồn thu tiền từ bán đất nền nhiều công ty chỉ mới ghi nhận doanh thu một phần là 15 nền/517 lô đã bàn giao cho khách hàng, cùng với việc chuyển khu đất TXD Long Tân với tổng doanh thu bất động sản 27,89 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, trong năm 2016 Công ty đã nỗ lực cân đối nguồn tài chính trả nợ gốc và lãi vay trái phiếu cho các ngân hàng. Tổng số lãi trái phiếu và nợ gốc đã trả trong năm 2016 lần lượt là gần 90 tỷ đồng và 100 tỷ đồng, số dư nợ gốc còn lại đến cuối tháng 12/2016 là 870 tỷ đồng.

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

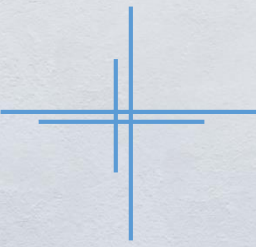
Hội đồng Quản trị giám sát Ban Giám đốc Công ty trong việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị năm 2016 về các vấn đề sau:

- Ban Tổng giám đốc tính toán lại phương án bồi thường, giá trị đền bù phần diện tích (86ha) trước đây UBND Tỉnh giới thiệu cho Công ty Sông Hồng nằm trong quy hoạch dự án 942 ha. Sau khi tính toán lại phương án bồi thường, đề nghị UBND Tỉnh giới thiệu lại địa điểm đầu tư dự án mở rộng Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân - Vĩnh Thanh nhằm đồng bộ hệ thống hạ tầng của dự án theo quy hoạch được duyệt trước đây.
- Đối với bồi thường thỏa thuận các hộ dân xin văn bản chấp thuận cho bồi thường trước cho dân và giá thỏa thuận bồi thường tối đa 250.000 đồng/m².
- Khu nhà ở Công nhân cao su: Làm việc các sở ngành, địa phương có chính sách bồi thường và tái định cư cho công nhân cao su, tranh thủ các chính sách để có thể được khấu trừ chi phí này (nếu không khấu trừ tiền đất thì khấu trừ tiền bồi thường tài sản trên đất). Xin ưu tiên suất tái định cư khu 21 ha cho công nhân cao su.
- Đối với xin đầu tư đường 25B: Chấp thuận chủ trương đầu tư đường 25B (Đoạn đi ngang qua dự án) có văn bản xin UBND tỉnh giới thiệu địa điểm và xin làm chủ đầu tư Công ty sẽ ứng trước chi phí đầu tư và xin khấu trừ chi phí đầu tư vào tiền sử dụng đất (diện tích 93 ha trước đây giới thiệu cho Công ty Sông Hồng nằm trong quy hoạch 942ha).
- Trong năm 2016, Công ty tiếp tục chào bán các nền còn lại của khu 1D, 1F và triển khai mở rộng đầu tư Khu 1E. Bên cạnh việc chào bán các sản phẩm với giá cả cạnh tranh, vị trí đắc 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 gia tăng giá trị sản phẩm. HĐQT thống nhất giao cho Ban Điều hành chủ động xây dựng phương án cũng như các chính sách ưu đãi về các hoạt động tiện ích công cộng như: trường học, y tế, thể dục thể thao...



- 
- Giao cho Ban Điều hành tìm kiếm, mời gọi các nhà đầu tư chiến lược để hợp tác thực hiện dự án.
 - Từng thời điểm Ban Tổng giám đốc xem xét vị trí từng khu đưa vào kinh doanh, giá bán và số lượng cần bán từng giai đoạn hợp lý vừa giải quyết được nhu cầu dòng tiền và có hiệu quả nhất.
 - Đồng ý thành lập công ty cây xanh, giao cho Ban Điều hành tính toán, xây dựng phương án cơ cấu vốn, phần vốn góp của CP ĐT Nhơn Trạch khoảng 51% vốn điều lệ, cân đối vốn đủ để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
 - Giao cho Ban Điều hành tổ chức, xây dựng phương án kinh doanh đá Granite cũng như việc quản lý nhà xưởng, máy móc thiết bị mà Công ty đã mua lại của Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa, bảo đảm hoạt động hiệu quả.

Năm qua, công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc được Hội đồng quản trị thực hiện đúng theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Theo đó các thành viên trong Ban Điều hành đã luôn bám sát nhiệm vụ được giao phó cố gắng đảm bảo các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Kết quả cho thấy các mảng hoạt động đều có sự chuyển biến rất tích cực, riêng do ảnh hưởng của việc không thực hiện khai thác cây cao su do giá thu mua quá thấp và phải chịu sự chi phối của của nguyên tắc hạch toán kế toán trong quá trình ghi nhận doanh thu nên kết quả lợi nhuận trong năm không đạt so với kế hoạch đề ra. Các công tác tài chính liên quan đến việc chi trả nợ gốc và lãi vay trái phiếu đã phát hành được thực hiện đúng như kế hoạch. Hội đồng quản trị ghi nhận những đóng góp hết sức giá trị mà Ban Giám đốc đã mang lại cho Công ty, hy vọng rằng trong thời gian tới Ban Giám đốc sẽ giữ vững tin thần tiếp tục lãnh đạo Công ty tận dụng tốt các cơ hội, giảm thiểu rủi ro từ đó nâng cao và phát huy hơn nữa những giá trị sẽ mang lại trong tương lai, đảm bảo việc làm ổn định cho người lao động và lợi ích cho cổ đông.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Tiếp tục, tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành để đôn đốc, phối hợp giải quyết kịp thời các vướng mắc nhằm thực hiện nhanh các thủ tục liên quan đến công tác thỏa thuận địa điểm, công tác bồi thường, công tác quy hoạch xây dựng, thủ tục xin chấp thuận đầu tư, các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư – xây dựng, thủ tục đất đai,...
- Xem xét, tranh thủ thỏa thuận bồi thường trước một số trường hợp với giá cả hợp lý sao cho có lợi nhất để tránh tình trạng chi phí bồi thường tăng cao do:
 - Việc áp giá bồi thường theo phương pháp tính giá đất mới (theo nghị định mới);
 - Hệ thống hạ tầng xung quanh được liên kết tương đối tốt nên giá đất đền bù dự kiến sẽ tăng cao.
- Đẩy nhanh tiến độ đầu tư, thi công các công trình thiết yếu để tiếp tục có sản phẩm bán cho khách hàng.



- Làm việc với ngân hàng, đàm phán và đề nghị một mức lãi suất mới có lợi hơn cho Công ty. Bên cạnh đó tìm kiếm một số ngân hàng khác có mức lãi suất thấp hơn hoặc có chính sách tốt hơn ngân hàng hiện tại để thương thảo việc mua lại nợ trái phiếu từ ngân hàng hiện hữu, từ đó làm giảm bớt chi phí lãi vay cũng như áp lực trả nợ gốc cho Công ty.
- Nỗ lực tìm kiếm nhà đầu tư trong và ngoài nước cùng ngành, có uy tín, có kinh nghiệm đầu tư cũng như tiềm lực tài chính để cùng hợp tác nhằm giải quyết nhu cầu vốn đầu tư cho dự án Đông Sài Gòn, đồng thời trang trải nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn (170 tỷ nợ gốc đáo hạn năm 2017 và 700 tỷ nợ gốc đáo hạn năm 2018).
- Tích cực đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng theo tiến độ đã đề ra để dòng tiền thu về đạt kế hoạch.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



- **GIÁ TRỊ VỀ KINH TẾ**
- **MỤC TIÊU HƯỚNG ĐẾN SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**
- **VỀ MÔI TRƯỜNG – NĂNG LƯỢNG**



GIÁ TRỊ VỀ KINH TẾ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập năm 2004, tính đến nay đã hơn mười năm hoạt động, trong suốt quá trình đó Công ty luôn xác định mục tiêu hoạt động của mình là tối đa hóa lợi nhuận đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh trong phạm vi pháp luật cho phép; tạo công ăn việc làm ổn định và nâng cao thu nhập cho người lao động; tạo lợi ích bền vững cho cổ đông góp phần tăng thu ngân sách tạo điều kiện phát triển kinh tế cho Tỉnh Đồng Nai và cả nước.

Với những mục tiêu đó, Ban lãnh đạo các cấp cùng toàn thể công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch luôn cố gắng hoàn thành hoàn thành các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó. Với những khó khăn gặp phải trong năm qua cộng với việc chịu sự chi phối của nguyên tắc kế toán trong quá trình ghi nhận doanh thu, mặt dù hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty vẫn duy trì và phát triển tốt nhưng kết quả lợi nhuận sau thuế của NIC đã có sự sụt giảm so với năm trước. Tuy nhiên, Công ty đã tạo ra được những giá trị kinh tế rất đáng ghi nhận khi đã luôn đồng hành, đảm bảo được công việc và thu nhập ổn định cho người lao động hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, dòng tiền thu về từ hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản đảm bảo khả năng chi trả một phần nợ gốc trái phiếu và lãi vay phát sinh cho các Ngân hàng, nghiêm chỉnh tuân thủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong năm 2016
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 56.72 triệu đồng; LNST: 646 triệu đồng
Nộp ngân sách	Tổng khoản nộp ngân sách bằng 9,3 tỷ đồng
Người lao động	Mức lương bình quân 2016 là 6,61 triệu đồng/người/tháng

MỤC TIÊU HƯỚNG ĐẾN SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Bên cạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, việc đảm bảo quyền lợi cho các bộ công nhân viên cũng như lợi ích của các cổ đông là điều công ty luôn hướng đến. Đối với người lao động, NIC luôn bảo đảm duy trì và tạo việc làm ổn định cho cán bộ công nhân viên cũng như tuân thủ các quy định về bảo hộ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chính sách phúc lợi. Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên tổ chức và tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên được tham gia các khóa đào tạo huấn luyện nghiệp vụ để nâng cao trình độ cũng như tăng cường hiểu biết cho người lao động. Chính sách cổ tức hàng năm được Hội đồng quản trị cân nhắc đề xuất sau khi tham khảo ý kiến của Ban Điều hành. Trong những năm gần đây, vì kết quả hoạt động kinh doanh chưa có sự triển biến tích cực, bên cạnh đó vì phải chịu áp lực tài chính từ khoản nợ trái phiếu đã phát hành và phải tính toán sắp xếp vốn cho các kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới nên Công ty đã không phân phối lợi nhuận điều này đồng nghĩa với việc tạm thời chưa đáp ứng được kỳ vọng của cổ đông. Trong thời gian tới, khi tình hình kinh doanh khả quan hơn, NIC chắc chắn sẽ xem xét lại việc phân phối lợi nhuận và các chính sách cổ tức để phần nào tạo được giá trị cho những đồng vốn mà cổ đông đã tin tưởng gửi gắm đầu tư vào Công ty.

Đối với khách hàng, NIC cam kết không ngừng nâng cao sự hài lòng của khách hàng thông qua các hoạt động cung cấp dịch vụ đáp ứng nhu cầu riêng biệt của từng đối tượng khách hàng. Bên cạnh đó, NIC luôn giữ gìn và xây dựng mối quan hệ với các đối tác và cộng sự để cùng phối hợp mang lại hiệu quả tối ưu cho hoạt động kinh doanh của các bên.

Công ty luôn duy trì thực hiện tốt công tác hỗ trợ cộng đồng, địa phương, cố gắng thực hiện các mục tiêu hướng đến cộng đồng xã hội, chung sức vì sự phát triển của cộng đồng bằng những hành động cụ thể, thiết thực như hoạt động từ thiện, hỗ trợ người nghèo, người khuyết tật, neo đơn,...

VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ NĂNG LƯỢNG

Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với môi trường thông qua việc liên tục kiểm soát, đánh giá tác động của hoạt động kinh doanh đến môi trường xung quanh để có những biện pháp xử lý, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên tại khu vực hoạt động thi công.

Thường xuyên duy tu bảo quản tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị máy móc hiện nay NIC đang sử dụng được đánh giá là tiên tiến và thân thiện với môi trường. Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đảm bảo thu gom, vận chuyển và chuyển giao xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại tác động đến môi trường từ đó giúp người lao động có được sự an toàn trong quá trình thực hiện công việc được giao, vừa giữ được môi trường kinh doanh thông thoáng, sạch đẹp.

Khi xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chú ý đến những tác động trong quá trình hoạt động kinh doanh để có thể đề ra những chính sách hợp lý để tránh gây ảnh hưởng đến môi trường và tiết kiệm được chi phí. Công ty chưa từng bị xử phạt do không tuân thủ các quy định về môi trường.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BAN KIỂM SOÁT
- CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH



CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

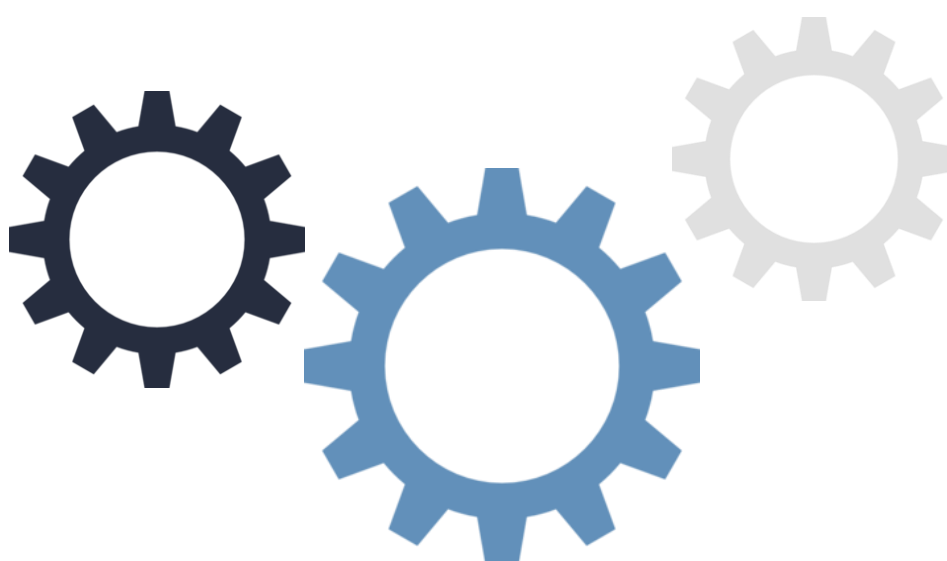
Hiện nay Công ty không thành lập Tiểu ban HĐQT.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ quy định của pháp luật và nhu cầu thực tế tại công ty, năm 2016, Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức tổng cộng 09 kỳ họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, chiếm tỷ lệ 100% trên mỗi buổi họp.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	09/09	100%
2	Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	09/09	100%
3	Ông Trần Minh Quý	Thành viên	09/09	100%
4	Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên	09/09	100%
5	Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên	09/09	100%

Trong năm 2016, Thực hiện đúng theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc về mọi mặt. Trong đó chú trọng đôn đốc tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của đơn vị, chấp hành pháp luật của toàn thể cổ đông công ty.



CÁC NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2016/NQ-HĐQT	27/01/2016	Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh năm 2015, kế hoạch sản xuất năm 2016, một số kiến nghị của Ban Điều hành..
02	02/2016/QĐ-HĐQT	26/02/2016	Thông nhất phương án Ngân hàng TM TNHH đầu khí toàn cầu (GPBank) chuyển nhượng trái phiếu Nợ Trách phát hành đợt 1 cho Ngân hàng ACB.
03	02A/BB-HĐQT	01/03/2016	Thông qua việc sắp xếp và bố trí công tác cán bộ quản lý, điều hành.
04	03/2016/NQ-HĐQT	01/04/2016	Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh Quý 1/2016, kế hoạch Quý 2/2016, thông qua tài liệu, kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2016.
05	04/2016/NQ-HĐQT	07/04/2016	Thông nhất điều chỉnh thay đổi mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính trên Giấy CNQSDĐ.
06	05/BB-HĐQT	29/04/2016	Thông qua việc sắp xếp và bố trí công tác cán bộ quản lý, điều hành.
07	06/2016/NQ-HĐQT	31/05/2016	Một số thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng trái phiếu.
08	07/2016/NQ-HĐQT	28/06/2016	Thông nhất lựa chọn đơn vị kiểm toán và triển khai mở rộng KDC theo quy hoạch 77,4ha do Tổng công ty Sông Hồng làm chủ.
09	08/2016/QĐ.HĐQT	25/10/2016	Báo cáo tình hình thực hiện kinh doanh 9 tháng, kế hoạch 3 tháng cuối năm 2016, một số kiến nghị Ban Điều hành.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KHÔNG ĐIỀU HÀNH

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 VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng Ban	02/02	100%
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	02/02	100%
3	Phạm Thị Phương Loan	Thành viên	02/02	100%

Năm 2016, Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu Tư Nhơn Trạch 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.
- Thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp.
- Thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ KHOẢN LỢI ÍCH

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch có phát sinh các giao dịch phục vụ cho hoạt động kinh doanh với Công ty mẹ của mình là Tổng Công ty Tín Nghĩa. Thông tin chi tiết vui lòng xem tại mục 35. Nghiệp vụ và Số dư đối với các bên liên quan trong Thuyết minh Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016..

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

THÙ LAO, LƯƠNG, TRƯỞNG

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, các mức trích thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được đảm bảo theo mức kinh phí đã được thông qua tại Đại hội như sau:

- ✓ Chủ tịch HĐQT : 10 triệu đồng/tháng
- ✓ Thành viên HĐQT : 6 triệu đồng/tháng
- ✓ Trưởng Ban Kiểm soát (Chuyên trách) : 12 triệu đồng/tháng
- ✓ Thành viên Ban Kiểm soát : 2 triệu đồng/tháng

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 tại Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như pháp luật hiện hành về quản trị công ty.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

CÔNG TY

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

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

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

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Đỗ Tấn Diễm	Ủy viên
Ông Trần Minh Quý	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Hồng	Ủy viên
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Ủy viên

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

Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/05/2016
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/05/2016
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/05/2016
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Khương Nguyễn Đức Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/03/2016
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/05/2016

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thủy Hoa	Trưởng ban	
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2016

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vĩnh Toàn

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 27 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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 32 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 làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2013-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thái

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1623-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		177.621.935.378	174.073.308.090
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	8.429.199.403	4.725.560.219
111	1. Tiền		7.429.199.403	4.725.560.219
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		119.849.927.520	114.147.675.341
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	13.379.521.261	34.780.218.106
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	6.906.366.564	7.140.730.332
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	70.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	29.569.550.695	72.232.237.903
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	8	47.835.111.781	53.538.729.356
141	1. Hàng tồn kho		47.835.111.781	53.538.729.356
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.507.696.674	1.661.343.174
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	744.760.630	182.532.035
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	1.252.868.945
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	762.936.044	225.942.194
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.543.091.104.509	1.618.151.934.440
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		181.260.000	188.085.100.107
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	187.903.840.107
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	181.260.000	181.260.000
220	II. Tài sản cố định		13.954.981.905	16.685.573.275
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.954.981.905	16.685.573.275
222	- Nguyên giá		26.905.074.710	26.735.711.313
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.950.092.805)	(10.050.138.038)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.489.647.917.689	1.374.841.317.216
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	1.489.647.917.689	1.374.841.317.216
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	38.592.762.761	38.403.562.761
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.592.762.761	38.403.562.761
260	VI. Tài sản dài hạn khác		714.182.154	136.381.081
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	714.182.154	136.381.081
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.720.713.039.887	1.792.225.242.530

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.049.772.688.902	1.121.931.270.836
310	I. Nợ ngắn hạn		257.986.004.866	176.575.909.703
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.648.998.641	20.089.748.730
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	63.400.078.428	14.306.651.398
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.420.297.868	78.372.878
314	4. Phải trả người lao động		247.906.229	1.952.277.612
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	19.169.388.892	63.667.226.029
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	872.905.641	6.260.203.889
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	170.000.000.000	70.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		226.429.167	221.429.167
330	II. Nợ dài hạn		791.786.684.036	945.355.361.133
332	1. Người trả tiền trước dài hạn	14	91.786.684.036	45.355.361.133
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	700.000.000.000	900.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		670.940.350.985	670.293.971.694
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	670.940.350.985	670.293.971.694
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		12.930.329.343	12.283.950.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		12.283.950.052	7.412.106.458
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		646.379.291	4.871.843.594
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.720.713.039.887	1.792.225.242.530

Người lập


Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng


Mai Thị Loan

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc




Phan Thanh Vinh Toàn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	56.898.200.614	10.473.044.985
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	171.818.183	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.726.382.431	10.473.044.985
11	4. Giá vốn hàng bán	23	42.370.795.106	6.263.972.594
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.355.587.325	4.209.072.391
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	198.773.228	14.685.597.460
22	7. Chi phí tài chính		-	(29.773.142)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	25	1.556.254.346	1.987.303.529
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	12.526.496.456	12.079.995.633
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		471.609.751	4.857.143.831
31	11. Thu nhập khác		541.986.579	17.471.764
32	12. Chi phí khác		367.217.039	2.772.001
40	13. Lợi nhuận khác		174.769.540	14.699.763
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		646.379.291	4.871.843.594
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		646.379.291	4.871.843.594
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	10	74

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc

Trần Thị Thu Hương

Mai Thị Loan



Phan Thanh Vĩnh Toàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		646.379.291	4.871.843.594
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.899.954.767	1.950.800.476
03	- Các khoản dự phòng		-	(29.773.142)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(126.396.462)	(12.070.677.460)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.419.937.596	(5.277.806.532)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.072.518.435)	(7.808.418.604)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(110.977.684.834)	(274.450.588.032)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		72.334.255.203	71.209.238.801
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.140.029.668)	482.589.659
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(536.993.850)	(223.484.779)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		5.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(10.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(47.968.033.988)	(216.078.469.487)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(169.363.397)	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		117.903.840.107	197.640.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(189.200.000)	(100.970.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.000.000.000	48.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		126.396.462	70.677.460
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		151.671.673.172	245.609.707.460
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(100.000.000.000)	(30.000.000.000)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(300.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(100.000.000.000)	(30.300.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.703.639.184	(768.762.027)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.725.560.219	5.494.322.246
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	8.429.199.403	4.725.560.219

Người lập

Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Thị Loan

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vĩnh Toàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

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 Trạch Investment Joint Stock Company, viết tắt là NIC, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 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 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 2016 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 của Công ty là:

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000051 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14/9/2007, thay đổi lần 1 ngày 28/8/2009 và thay đổi lần 2 ngày 19/3/2012 về đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tính đến thời điểm 31/12/2016 thì các công việc cần phải hoàn thành theo kế hoạch bao gồm: Lập quy hoạch 1/500, 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 và hoàn thành 50% dự án. Tuy nhiên, do công tác đền bù giải tỏa gặp nhiều khó khăn và thị trường kinh doanh bất động sản mới phục hồi trở lại, các công việc này vẫn đang trong tình trạng dở dang. Do chậm 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Tại thời điểm 31/12/2016, nợ ngắn hạn của Công ty là 257.986.004.866 đồng đang lớn hơn so với tài sản ngắn hạn của Công ty là 80.364.069.488 đồng, đồng tiền từ hoạt động kinh doanh âm 47.968.033.988 đồng. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty đang có lãi và Công ty đang thực hiện phân phối đất nền các lô D và lô E (Phân khu 1F-Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân 942ha) rất khả quan, số lượng đất nền bán ra cuối năm 2016 tăng mạnh. Ngoài ra, Công ty đang xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2017, các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh cơ bản năm 2017 như: doanh thu, lợi nhuận, tổng tài sản,... đều được Công ty xây dựng cao hơn và kết quả kinh doanh có lãi cao hơn năm 2016. Các khoản nợ phải trả được kiểm soát chặt chẽ và duy trì ở tỷ lệ an toàn nên không có ảnh hưởng gì đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 . 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 dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm 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 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;

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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau: 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; nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.7 . 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.

2.8 . 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 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

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

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

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

2.10 . Chi phí trả trước

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

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

2.11 . 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.

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . 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, thường... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.16 . 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 bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- 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 nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

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

2.17 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

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 . 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.

2.20 . 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 các doanh nghiệp này.

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	17.793.146	31.356.905
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.411.406.257	4.694.203.314
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	-
	8.429.199.403	4.725.560.219

(*) Tại ngày 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai, số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 5,4%/năm.

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.744.778.184	438.170.308
- Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	965.817.938	-
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	8.710.810.064	-
- Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	17.175.838	34.000.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.940.939.237	342.047.798
	13.379.521.261	34.780.218.106
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	10.503.701.102	34.438.170.308

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND		VND
Công ty TNHH XD	5.831.000.000	-	5.831.000.000	-
Giáo thông Bình An				
Các đối tượng khác	1.075.366.564	-	1.309.730.332	-
	6.906.366.564	-	7.140.730.332	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay (*)	70.000.000.000	-
	70.000.000.000	-

(*) Đây là khoản cho vay được phân loại lại từ cho vay dài hạn thành cho vay ngắn hạn căn cứ 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 31/12/2016 là 10,1%/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 31/12/2016

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền lãi cho vay	3.477.379.969	-	46.100.515.170	-
- Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông (*)	25.657.160.000	-	25.657.160.000	-
- Tạm ứng	414.409.738	-	359.829.787	-
- Phải thu khác	20.600.988	(5.511.000)	114.732.946	(5.511.000)
	29.569.550.695	(5.511.000)	72.232.237.903	(5.511.000)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	181.260.000	-	181.260.000	-
	181.260.000	-	181.260.000	-

(*) 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.

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.964.014.313	-	12.404.984.297	-
Công cụ, dụng cụ	124.459.420	-	115.885.531	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.163.946.131	-	5.274.576.842	-
Thành phẩm	607.036.094	-	7.461.745.415	-
Hàng hoá	27.975.655.823	-	28.281.537.271	-
	47.835.111.781	-	53.538.729.356	-

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn			
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ xuất dùng		45.559.816	13.953.560
Chi phí sản xuất của vườn cây cao su		439.775.760	60.162.138
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		259.425.054	108.416.337
		744.760.630	182.532.035
b) Dài hạn			
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		105.938.178	136.381.081
Chi phí thuê đất trả trước cho năm 2017		502.052.350	-
Chi phí trả trước dài hạn khác		106.191.626	-
		714.182.154	136.381.081

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	12.903.377.897	2.920.111.363	10.583.672.372	328.549.681	26.735.711.313
- Mua trong năm	44.862.079	-	-	124.501.318	169.363.397
Số dư cuối năm	12.948.239.976	2.920.111.363	10.583.672.372	453.050.999	26.905.074.710
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.717.465.130	455.111.363	3.568.798.376	308.763.169	10.050.138.038
- Khấu hao trong năm	1.317.403.940	408.846.936	1.149.298.266	24.405.625	2.899.954.767
Số dư cuối năm	7.034.869.070	863.958.299	4.718.096.642	333.168.794	12.950.092.805
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.185.912.767	2.465.000.000	7.014.873.996	19.786.512	16.685.573.275
Tại ngày cuối năm	5.913.370.906	2.056.153.064	5.865.575.730	119.882.205	13.954.981.905

Trong đó:

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

2.853.480.264 đồng

11 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (*)	819.857.109.526	819.857.109.526	802.667.521.845	802.667.521.845
Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	646.360.434.915	646.360.434.915	556.338.132.506	556.338.132.506
Dự án khu nhà ở công nhân Lilama	4.983.105.720	4.983.105.720	3.771.499.019	3.771.499.019
Chi phí phát sinh liên quan đến bán đất nền	18.441.770.544	18.441.770.544	12.064.163.846	12.064.163.846
Chi phí khác của dự án	5.496.984	5.496.984	-	-
	1.489.647.917.689	1.489.647.917.689	1.374.841.317.216	1.374.841.317.216

(*) Trong quyền sử dụng đất này có 700.522 m² đang được thế chấp đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 18.

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông ⁽¹⁾	28.564.044.444	28.374.844.444
Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch ⁽²⁾	10.028.718.317	10.028.718.317
	38.592.762.761	38.403.562.761

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 hợp tác đầu tư số 08/2010/HĐ ngày 25/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông về việc hợp tác đầu tư phát triển, xây dựng và tiếp thị khu dân cư Long Tân mà Công ty Cổ phần Phương Đông đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận việc phát triển khu dân cư có diện tích khoảng 43 ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo văn bản số 8720/UBND-CNN ngày 26/10/2009 và văn bản số 5591/UBND-CNN ngày 14/07/2010. Theo đó, hai bên sẽ thành lập Công ty cổ phần vào thời điểm thích hợp và sẽ thống nhất bằng văn bản hoặc phụ kiện hợp đồng mà trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ góp 25% vốn điều lệ. Đến thời điểm này, Công ty đã thực hiện ứng tiền cho Công ty Cổ phần Phương Đông để thực hiện việc đền bù giải tỏa theo quy trình của Nhà nước ban hành, hoặc chủ động thỏa thuận bồi thường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân hoặc tổ chức mà các cá nhân hoặc tổ chức này đang sở hữu quyền sử dụng hợp pháp trong ranh giới đất dự án. Theo quy định của hợp đồng, trong thời gian triển khai đền bù giải tỏa, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm thành lập Công ty cổ phần thì số tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Phương Đông sẽ được tính lãi với mức lãi là 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

Theo Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2013/HĐ ngày 10/05/2013 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông, số tiền lãi được tính vào giá trị đất để quy đổi thành tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

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

- (2) 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 là 16%/năm kể từ ngày chuyển tiền.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2013/NQ-HĐQT ngày 15/11/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, thống nhất không tính lãi phát sinh với Công ty TNHH Hoàng Trạch kể từ ngày 30/06/2013.

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

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 31/12/2016

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	485.700	485.700	16.001.229.113	16.001.229.113
- Công ty TNHH Vĩnh Cường	1.131.143.108	1.131.143.108	-	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc SCT	-	-	1.650.000.000	1.650.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Trung Sơn	480.664.065	480.664.065	128.102.800	128.102.800
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	180.400.000	180.400.000	136.730.000	136.730.000
- Phải trả các đối tượng khác	696.960.468	696.960.468	2.014.341.517	2.014.341.517
	2.648.998.641	2.648.998.641	20.089.748.730	20.089.748.730
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	363.346.738	363.346.738	16.314.746.207	16.314.746.207



14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Hồ Vũ Thành	-	1.440.863.220
- Lê Hồng Thùy Trang	-	1.058.752.254
- Lý Hương Lan	3.780.112.311	-
- Nguyễn Anh Tuấn	3.200.032.664	-
- Nguyễn Quốc Tuấn	-	1.126.501.845
- Quách Trường Nguyên	-	1.006.122.054
- Trịnh Thị Thu Trang	-	1.031.767.656
- Tạ Thắng	-	1.124.779.191
- Huỳnh Quế Hà	4.185.793.885	-
- La Hùng Cường	982.048.034	1.342.886.100
- Nguyễn Linh Nhân Đức	6.034.999.535	-
- Các đối tượng khác	45.217.091.999	6.174.979.078
	63.400.078.428	14.306.651.398
b) Dài hạn		
- Lý Hương Lan	-	1.417.542.116
- Huỳnh Quế Hà	4.331.250.707	3.279.628.175
- La Hùng Cường	3.452.423.270	3.016.842.739
- Nguyễn Linh Nhân Đức	825.000.000	1.609.462.274
- Ngô Lệ Quấn	-	1.528.941.238
- Trần Bửu Hoa	3.239.971.200	1.214.989.200
- Các đối tượng khác	79.938.038.859	33.287.955.391
	91.786.684.036	45.355.361.133

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Đường số 07, KET Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	2.563.467.660	1.229.001.230	-	1.334.466.430
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	225.942.194	-	-	536.993.850	762.936.044	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	34.070.828	291.214.100	294.335.738	-	30.949.190
Thuế Tài nguyên	-	44.302.050	163.482.596	152.902.398	-	54.882.248
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	7.073.366.211	7.073.366.211	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	225.942.194	78.372.878	10.095.530.567	9.290.599.427	762.936.044	1.420.297.868

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.



26
NH
ITY
KIẾ
IAS
H
102

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.169.388.892	63.667.226.029
	19.169.388.892	63.667.226.029

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải trả KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	-	21.011.248
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	640.000.000	6.002.500.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	210.600.000	210.600.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.305.641	26.092.641
	872.905.641	6.260.203.889

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 31/12/2016

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	70.000.000.000	70.000.000.000	170.000.000.000	70.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
<i>Mệnh giá trái phiếu đến hạn thanh toán</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>170.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>170.000.000.000</i>	<i>170.000.000.000</i>
	70.000.000.000	70.000.000.000	170.000.000.000	70.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	970.000.000.000	970.000.000.000	-	100.000.000.000	870.000.000.000	870.000.000.000
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	<i>970.000.000.000</i>	<i>970.000.000.000</i>		<i>100.000.000.000</i>	<i>870.000.000.000</i>	<i>870.000.000.000</i>
	970.000.000.000	970.000.000.000	-	100.000.000.000	870.000.000.000	870.000.000.000
	(70.000.000.000)	(70.000.000.000)	(170.000.000.000)	(70.000.000.000)	(170.000.000.000)	(170.000.000.000)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	900.000.000.000	900.000.000.000			700.000.000.000	700.000.000.000
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						

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 trái phiếu từ 18/08/2015 đến 17/02/2016 là 9,625%/năm; Lãi suất từ 18/02/2016 đến 17/08/2016 là 9,625%/năm; lãi suất từ 18/08/2016 đến 13/11/2016 là 10,18%; lãi suất từ 14/11/2016 đến 17/02/2017 là 9,68%/năm.

Theo Biên bản làm việc ngày 14/03/2016 giữa Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dầu khí Toàn Cầu, Ngân hàng TMCP Á Châu và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Các bên thống nhất Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dầu khí Toàn Cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009 và phụ lục số 01 của hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 02/03/2015 sang Ngân hàng TMCP Á Châu.

Theo hợp đồng chuyển nhượng trái phiếu ngày 07/04/2016, Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dầu khí Toàn Cầu đã chuyển nhượng toàn bộ 500 trái phiếu thuộc hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009 và phụ lục số 01 của hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 02/03/2015 sang Ngân hàng TMCP Á Châu.

- + 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 trái phiếu từ 24/12/2015 đến 23/06/2016 là 9,625%/năm; lãi suất từ 24/06/2016 đến 23/12/2016 là 10,175%/năm; lãi suất từ 24/12/2016 đến 23/06/2017 là 10,1%/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 theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009 là quyền sử dụng 301.151 m² đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất) và hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009 là quyền sử dụng 399.371 m² đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất) 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 trong tổng số 1.673.919 m² đất 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 454/QĐ-UBND ngày 14/02/2012 (thay cho Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 04/06/2010).

19 . 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	7.412.106.458	665.422.128.100
Lãi trong năm trước	-	-	-	4.871.843.594	4.871.843.594
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	12.283.950.052	670.293.971.694
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	12.283.950.052	670.293.971.694
Lãi trong năm nay	-	-	-	646.379.291	646.379.291
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	12.930.329.343	670.940.350.985

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016	Tỷ lệ (%)	01/01/2016	Tỷ lệ (%)
	VND	(%)	VND	(%)
Tổng Công ty Tín Nghĩa	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000	51,52
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
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	0,48	3.140.000.000	0,48
Các cổ đông khác	176.860.000.000	26,78	176.860.000.000	26,78
	660.000.000.000	100,00	660.000.000.000	100,00

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	660.000.000.000	660.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.000.000	66.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314.000	314.000
- Cổ phiếu phổ thông	314.000	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.686.000	65.686.000
- Cổ phiếu phổ thông	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.720.021.642	2.720.021.642
	2.720.021.642	2.720.021.642

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2016	01/01/2016
USD	101,36	101,36

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	24.231.040.482	10.473.044.985
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.779.272.564	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.887.887.568	-
	56.898.200.614	10.473.044.985
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	13.544.568.541	953.221.985

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	171.818.183	-
	171.818.183	-

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	18.323.428.797	6.263.972.594
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.467.839.489	-
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	20.579.526.820	-
	42.370.795.106	6.263.972.594

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	126.396.462	70.677.460
Lãi chậm thanh toán	72.376.766	2.614.920.000
Lãi bán các khoản đầu tư	-	12.000.000.000
	198.773.228	14.685.597.460

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.632.189	408.536.450
Chi phí nhân công	519.043.132	595.539.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	674.963.007	808.944.663
Chi phí khác bằng tiền	336.616.018	174.282.452
	1.556.254.346	1.987.303.529

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	333.865.926	208.700.286
Chi phí nhân công	5.784.250.623	6.860.624.720
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.893.005.155	1.925.041.864
Thuế, phí, lệ phí	258.958.352	605.218.736
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.663.403.780	1.048.263.305
Chi phí khác bằng tiền	1.593.012.620	1.432.146.722
	12.526.496.456	12.079.995.633

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.033.966.605	4.871.843.594
- Các khoản điều chỉnh tăng	372.628.928	390.174.802
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	1.406.595.533	5.262.018.396
Chuyển lỗ của HĐKD bất động sản năm nay	(29.375.611)	-
Chuyển lỗ năm trước	(1.377.219.922)	(5.262.018.396)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành hoạt động KD thông thường	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(387.587.314)	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	358.211.703	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	(29.375.611)	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành hoạt động KD BĐS	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(225.942.194)	(2.457.415)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(536.993.850)	(223.484.779)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(762.936.044)	(225.942.194)

28 . 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 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	646.379.291	4.871.843.594
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	646.379.291	4.871.843.594
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10	74

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.517.490.577	3.681.912.838
Chi phí nhân công	16.135.081.871	15.830.959.651
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.899.954.767	1.950.800.476
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.595.533.729	1.935.068.115
Chi phí khác bằng tiền	2.563.452.754	2.320.751.596
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	26.711.513.698	25.719.492.676

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.429.199.403	-	4.725.560.219	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	43.130.331.956	(5.511.000)	107.193.716.009	(5.511.000)
Các khoản cho vay	70.000.000.000	-	187.903.840.107	-
Đầu tư dài hạn	38.592.762.761	-	38.403.562.761	-
	160.152.294.120	(5.511.000)	338.226.679.096	(5.511.000)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			870.000.000.000	970.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác			3.521.904.282	26.349.952.619
Chi phí phải trả			19.169.388.892	63.667.226.029
			892.691.293.174	1.060.017.178.648

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

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban 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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.429.199.403	-	-	8.429.199.403
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.943.560.956	181.260.000	-	43.124.820.956
Các khoản cho vay	70.000.000.000	-	-	70.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-	38.592.762.761	38.592.762.761
	121.372.760.359	181.260.000	38.592.762.761	160.146.783.120
Tại ngày 01/01/2016				
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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Vay và nợ	170.000.000.000	700.000.000.000	-	870.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	3.521.904.282	-	-	3.521.904.282
Chi phí phải trả	19.169.388.892	-	-	19.169.388.892
	192.691.293.174	700.000.000.000	-	892.691.293.174

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2016				
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

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

31 . 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 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	100.000.000.000	30.000.000.000

32 . 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. Đến thời điểm 31/12/2016, Công ty vẫn chưa tìm được đối tác để chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết số 08/2016/NQ-HĐQT ngày 25/10/2016, Hội đồng Quản trị thống nhất thành lập công ty cây xanh (công ty con). Ngày 10/01/2017, Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch được thành lập với vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch là 67,56%.

33 . 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhom 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 31/12/2016

34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khai thác mỏ cao su	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	27.716.069.385	16.931.556.000	12.078.757.046	56.726.382.431
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.136.542.565	2.754.641.635	4.464.403.125	14.355.587.325
Tổng chi phí mua TSCĐ	169.363.397	-	-	169.363.397
Tài sản bộ phận	1.549.520.169.986	18.014.198.499	6.259.233.225	1.573.793.601.710
Tài sản không phân bổ	-	-	-	146.919.438.177
Tổng tài sản	1.549.520.169.986	18.014.198.499	6.259.233.225	1.720.713.039.887
Nợ phải trả bộ phận	1.047.627.666.752	-	287.695.115	1.047.915.361.867
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.857.327.055
Tổng nợ phải trả	1.047.627.666.752	-	287.695.115	1.049.772.688.902

Theo khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

TP. HCM
NH
GT
KI
AA
10/

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

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

	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Lãi cho vay, lãi chậm trả		14.753.307.612	33.079.011.306
- Thuê mặt bằng, chi phí khác		-	44.841.818
- Mua vật tư, hàng hóa		2.875.852.651	12.230.839.565
- Mua nhà xưởng, máy móc, thiết bị		-	3.165.000.000
- Chi phí gia công, tư vấn giám sát, xử lý nước thải		103.900.045	567.158.457
- Bán cây, chăm sóc cây xanh cho Tổng Công ty		3.782.544.280	942.221.985
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Mua xăng, dầu		436.514.319	520.699.180
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất		8.057.080.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Dịch vụ bảo vệ		1.640.000.000	1.015.482.255
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		416.363.637	538.384.438
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Chuyển nhượng cổ phần		-	40.000.000.000
- Mua cây xanh		165.181.818	-
- Bán và chăm sóc cây xanh		1.733.068.821	11.000.000
Công ty Cổ phần Scafe	Cùng công ty mẹ		
- Mua cà phê		10.340.909	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Cho vay		70.000.000.000	187.903.840.107
- Lãi cho vay		3.477.379.969	46.100.515.170
- Chăm sóc cây xanh, dọn vệ sinh, trồng cỏ		1.744.778.184	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		485.700	16.001.229.113
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Phí tư vấn giám sát thi công		136.250.000	131.950.000

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Mua xăng dầu		46.211.038	44.837.094
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ		
- Dịch vụ bảo vệ		180.400.000	136.730.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị		1.854.415.901	1.275.394.914

36 . 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 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập: 
Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng: 
Mai Thị Loan

Tổng Giám đốc: 
Phan Thanh Vĩnh Toàn









BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH



Đồng Nai, ngày 12 tháng 04 năm 2017

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng quản trị



QUÁCH VĂN ĐỨC