

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(đã được kiểm toán)

BẢN LƯU AASC

Xin Gửi Về: Tầng 3, Tòa nhà Galaxy 9
Số 9 Nguyễn Khoái, P.1, Q.4, TP.HCM



NỘI DUNG

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



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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY

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 7 ngày 22 tháng 06 năm 2017.

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 Điềm	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
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khương Nguyễn Đức Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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;

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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 29 tháng 03 năm 2018

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vinh Toàn





Số: 290318.004 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được lập ngày 29 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 2017, 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 hợp nhất.

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thế Văn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2874-2015-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		112.152.431.566	177.621.935.378
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.270.212.343	8.429.199.403
111	1. Tiền		3.770.212.343	7.429.199.403
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		61.247.001.149	119.849.927.520
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	4.936.199.253	13.379.521.261
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	1.995.458.522	6.906.366.564
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	70.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	54.320.854.374	29.569.550.695
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	7	45.840.684.662	47.835.111.781
141	1. Hàng tồn kho		45.840.684.662	47.835.111.781
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		794.533.412	1.507.696.674
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	432.588.695	744.760.630
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	361.944.717	762.936.044
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.567.271.329.034	1.543.091.104.509
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		186.260.000	181.260.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	186.260.000	181.260.000
220	II. Tài sản cố định		13.437.501.919	13.954.981.905
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	13.437.501.919	13.954.981.905
222	- Nguyên giá		29.030.647.947	26.905.074.710
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.593.146.028)	(12.950.092.805)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.553.011.676.809	1.489.647.917.689
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.553.011.676.809	1.489.647.917.689
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	-	38.592.762.761
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	38.592.762.761
260	VI. Tài sản dài hạn khác		635.890.306	714.182.154
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	150.267.723	714.182.154
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		485.622.583	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.679.423.760.600	1.720.713.039.887

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	129.955.993.038	56.898.200.614
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	-	171.818.183
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		129.955.993.038	56.726.382.431
11	4. Giá vốn hàng bán	22	86.113.882.237	42.370.795.106
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.842.110.801	14.355.587.325
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	85.019.627	198.773.228
22	7. Chi phí tài chính	24	349.125.000	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		349.125.000	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	7.014.079.764	1.556.254.346
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	18.972.043.892	12.526.496.456
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.591.881.772	471.609.751
31	12. Thu nhập khác	27	56.716.733.700	541.986.579
32	13. Chi phí khác	28	30.277.070.679	367.217.039
40	14. Lợi nhuận khác		26.439.663.021	174.769.540
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44.031.544.793	646.379.291
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	9.060.989.619	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(485.622.583)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>35.456.177.757</u>	<u>646.379.291</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		35.350.376.394	646.379.291
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		105.801.363	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	538	10

Người lập



Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Thị Loan

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vĩnh Toàn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		44.031.544.793	646.379.291
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.002.126.044	2.899.954.767
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(26.138.082.038)	(126.396.462)
06	- Chi phí lãi vay		349.125.000	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.244.713.799	3.419.937.596
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		16.224.643.234	(11.072.518.435)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(61.369.332.001)	(110.977.684.834)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		482.379.618.726	72.334.255.203
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		876.086.366	(1.140.029.668)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.972.254.345)	(536.993.850)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.200.000.000	5.000.000
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		453.583.475.779	(47.968.033.988)
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		(2.485.807.638)	(169.363.397)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		26.629.606.855	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		70.000.000.000	117.903.840.107
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(21.433.720.000)	(189.200.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31.462.438.317	34.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		85.019.627	126.396.462
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		104.257.537.161	151.671.673.172
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		169.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(731.000.000.000)	(100.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(562.000.000.000)	(100.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.158.987.060)	3.703.639.184

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		8.429.199.403	4.725.560.219
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>4.270.212.343</u>	<u>8.429.199.403</u>

Người lập

Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Mai Thị Loan

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vĩnh Toàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, tên tiếng Anh là Nhơn Trach Investment Joint Stock Company, viết tắt là NIC, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4703000158 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 06 năm 2017.

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 2017 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:

- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch);
- Khai thác đất, đá, sỏi (chỉ được hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác mỏ và đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê xe cơ giới (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng, chăm sóc cây cao su (không hoạt động tại trụ sở);
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí).



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 và thay đổi lần 4 ngày 15/06/2017 về đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tiến độ đầu tư dự án giai đoạn 1 (đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư) được gia hạn đến năm 2020. Tiến độ đầu tư dự án phải gia hạn nhiều lần do một số nguyên nhân khách quan như công tác đền bù giải tỏa gặp nhiều khó khăn, việc chống lún ranh dự án với đường 25B buộc phải điều chỉnh quy hoạch 1/2000 cho toàn dự án và thị trường kinh doanh bất động sản mới phục hồi trở lại nên 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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	67,57%	67,57%	Trồng và chăm sóc cây xanh

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn

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 67,57%.

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;

11101
NH
GT
KIẾ
AAS
TR H

- 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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 kỳ 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: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Các khoản vay

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

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, 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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.17 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu 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.

30069
CÔNG
CỔ P
ĐÀ
NHƠN
CƠ TR

M.S.C.N

H H

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.

2.18 . Giá vốn hàng bán

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

2.19 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.21 . Các bên liên quan

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

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

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

267
TY
IÁP
ITE
TRẠ
GH.1

01001
CH
CÓ
HẠN
3N.4

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	11.147.865	17.793.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.759.064.478	7.411.406.257
Các khoản tương đương tiền (*)	500.000.000	1.000.000.000
	4.270.212.343	8.429.199.403

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2017 là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa, lãi suất 4,3%/năm.

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phước Đông	-	965.817.938
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	-	8.710.810.064
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	1.744.778.184
- Các khoản phải thu khách hàng khác	4.936.199.253	1.958.115.075
	4.936.199.253	13.379.521.261
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	518.352.996	11.483.071.040

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Bình An	-	-	5.831.000.000	-
Công ty CP Nước và Môi trường Đồng Bàng	607.495.430	-	-	-
Các đối tượng khác	1.387.963.092	-	1.075.366.564	-
	1.995.458.522	-	6.906.366.564	-

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 hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
6 . PHẢI THU KHÁC				
a) Ngắn hạn				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa - tiền lãi cho vay	-	-	3.477.379.969	-
- Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông ⁽¹⁾	25.657.160.000	-	25.657.160.000	-
- Phải thu ông Trần Minh Chí tiền chuyển nhượng đất ⁽²⁾	27.987.500.000	-	-	-
- Tạm ứng	593.335.341	-	414.409.738	-
- Phải thu khác	82.859.033	(5.511.000)	20.600.988	(5.511.000)
	54.320.854.374	(5.511.000)	29.569.550.695	(5.511.000)
b) Dài hạn				
- Kỳ cược, kỳ quỹ	186.260.000	-	181.260.000	-
	186.260.000	-	181.260.000	-

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

(2) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 11.



7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	10.996.697.213	-	12.964.014.313	-
Công cụ, dụng cụ	1.008.092.975	-	124.459.420	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.557.248.894	-	6.163.946.131	-
Thành phẩm	4.147.886.857	-	607.036.094	-
Hàng hoá	23.130.758.723	-	27.975.655.823	-
	45.840.684.662	-	47.835.111.781	-

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ xuất dùng	94.776.262	45.559.816
Chi phí sản xuất của vườn cây cao su	270.887.210	439.775.760
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	66.925.223	259.425.054
	432.588.695	744.760.630
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	59.669.652	105.938.178
Chi phí thuê đất trả trước cho năm 2017	-	502.052.350
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.598.071	106.191.626
	150.267.723	714.182.154

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (*)	814.592.928.122	814.592.928.122	819.857.109.526	819.857.109.526
Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	720.105.043.255	720.105.043.255	646.360.434.915	646.360.434.915
Dự án khu nhà ở công nhân Lilama	5.147.105.688	5.147.105.688	4.983.105.720	4.983.105.720
Chi phí phát sinh liên quan đến bán đất nền	13.161.102.760	13.161.102.760	18.441.770.544	18.441.770.544
Chi phí khác của dự án	5.496.984	5.496.984	5.496.984	5.496.984
	<u>1.553.011.676.809</u>	<u>1.553.011.676.809</u>	<u>1.489.647.917.689</u>	<u>1.489.647.917.689</u>

(*) Trong quyền sử dụng đất này có 242.431 m2 đang được thế chấp đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số .

Thông tin chung về Dự án Khu dân cư xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai mà Công ty đang triển khai như sau:

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân tại xã Phú Thạnh và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;
- Mục đích Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư đô thị mới theo quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh nhằm phục vụ cho dân cư trong khu vực và khu vực lân cận (giai đoạn 1);
- Quy mô đất của dự án: 759,4 ha và tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là 1.935.257.000.000 đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2017: Dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông ⁽¹⁾	-	28.564.044.444
Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch ⁽²⁾	-	10.028.718.317
	-	38.592.762.761

(1) Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 32/BBTLHD-NIC ngày 12/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhom Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông, Công ty đã nhận chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng 77.964 m² đất tại xã Long Tân, huyện Nhom Trạch, tỉnh Đồng Nai, tương ứng với số tiền mà Công ty chi ra cho hợp đồng hợp tác đầu tư. Hai bên đã nhất trí chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

Cũng trong năm., Công ty đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng 77.964 m² đất nêu trên cho ông Trần Minh Chí với giá chuyển nhượng là 55.987.500.000 đồng, chi phí chuyển nhượng là 29.934.437.589 đồng, lợi nhuận đạt được từ giao dịch này là 26.053.062.411 đồng (xem thêm các Thuyết minh số 6, 27, 28).

(2) Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 30/BBTLHD-NIC ngày 13/11/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhom Trạch và Công ty TNHH Hoàng Trạch thống nhất thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HD ngày 06/12/2010 và phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/PLHD ngày 21/11/2011. Theo đó, Công ty TNHH Hoàng Trạch phải trả lại toàn bộ số tiền đã chuyển hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhom Trạch. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã nhận lại toàn bộ số tiền đã chuyển hợp tác đầu tư.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÀN HẠ

- a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn
- Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - Công ty TNHH Vĩnh Cường
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Trung Sơn
 - Phải trả các đối tượng khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
	2.252.135.700	2.252.135.700	485.700	485.700
	1.857.350.058	1.857.350.058	1.131.143.108	1.131.143.108
	-	-	480.664.065	480.664.065
	1.625.782.550	1.625.782.550	1.036.705.768	1.036.705.768
	5.735.268.308	5.735.268.308	2.648.998.641	2.648.998.641
	2.514.164.796	2.514.164.796	363.346.738	363.346.738

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Lý Hương Lan	-	3.780.112.311
- Nguyễn Anh Tuấn	4.662.911.272	3.200.032.664
- Phan Thị Lan Hương	-	2.326.006.731
- Phan Thu Linh	-	3.059.814.103
- Huỳnh Quế Hà	-	4.185.793.885
- Lâm Bích Hường	3.931.991.900	2.468.920.123
- Nguyễn Linh Nhân Đức	-	6.034.999.535
- Trần Bửu Hoa	2.744.654.638	1.829.769.028
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽¹⁾	443.401.772.813	-
- Các khách hàng khác	32.266.784.856	36.514.630.048
	487.008.115.479	63.400.078.428
b) Dài hạn ⁽²⁾		
- Ngô Thị Hồng	3.815.452.964	2.255.000.000
- Nguyễn Thị Nhung	2.833.678.654	1.754.841.600
- Huỳnh Quế Hà	6.795.110.390	4.331.250.707
- Lâm Bích Hường	3.250.000.000	2.350.000.000
- La Hùng Cường	3.122.964.985	3.452.423.270
- Trần Bửu Hoa	3.514.175.696	3.239.971.200
- Tăng Mỹ Phụng	3.110.000.000	2.300.000.000
- Các khách hàng khác	115.521.363.503	72.103.197.259
	141.962.746.192	91.786.684.036

(1) Đây là một phần tiền nhận trước trong tổng số tiền 932.323.830.000 đồng mà công ty sẽ được nhận về từ Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Số tiền này phát sinh từ chênh lệch giữa giá trị khu đất được Công ty đưa đi hợp tác đầu tư (1.045.573.830.000 đồng) lớn hơn giá trị phần vốn góp của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư này (113.250.000.000 đồng). Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 34.

(2) Đây là các khoản tiền nhận trước theo tiến độ hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền thuộc Dự án Khu dân cư xã Phú Thạnh và xã Long Tân.

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 hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

14 . 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	-	1.334.466.430	52.382.251.448	31.987.711.876	-	21.729.006.002
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	762.936.044	-	9.060.989.619	6.972.254.345	-	1.325.799.230
Thuế Thu nhập cá nhân	-	30.949.190	1.443.776.721	296.624.376	-	1.178.101.535
Thuế Tài nguyên	-	54.882.248	54.759.048	109.641.296	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	380.832.894	742.777.611	361.944.717	-
Các loại thuế khác	-	-	24.854.000	24.854.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	229.602.594	229.602.594	-	-
	762.936.044	1.420.297.868	63.577.066.324	40.363.466.098	361.944.717	24.232.906.767

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	614.805.556	19.169.388.892
	614.805.556	19.169.388.892

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	43.417.187	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	360.000.000	640.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	210.600.000	210.600.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.606.597	22.305.641
	623.623.784	872.905.641

3600694
 CÔNG
 CỔ PHẦN
 ĐẦU
 TƯ NHƠN TRẠCH

M.S.C.A.

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 hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	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 ngắn hạn	-	-	169.000.000.000	49.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
<i>Tổng Công ty Tin Nghĩa (1)</i>	-	-	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh SGD Đồng Nai</i>	170.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	170.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
<i>Mệnh giá trái phiếu đến hạn thanh toán (2)</i>						
	170.000.000.000	170.000.000.000	357.000.000.000	219.000.000.000	308.000.000.000	308.000.000.000
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	870.000.000.000	870.000.000.000	-	682.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (2)</i>	870.000.000.000	870.000.000.000	-	682.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
	870.000.000.000	870.000.000.000	-	682.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(170.000.000.000)	(170.000.000.000)	(188.000.000.000)	(170.000.000.000)	(188.000.000.000)	(188.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	700.000.000.000	700.000.000.000				

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Vay Tổng Công ty Tín Nghĩa theo hợp đồng vay vốn số 92/2017/HĐVV ngày 14/12/2017 với các điều khoản như sau:
- Số tiền vay: 120.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn của hợp đồng: Từ ngày 14/12/2017 đến ngày 31/01/2018;
 - Lãi suất cho vay: 7%/năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Thông tin bổ sung về Trái phiếu phát hành

- (2) 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. Trong năm, Công ty đã mua lại 500 trái phiếu phát hành đợt 1.
 - + 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;

Đến thời điểm 31/12/2017, số nợ gốc trái phiếu của Công ty là 188.000.000.000 đồng.

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

Lãi suất trái phiếu từ 24/06/2017 đến 23/12/2017 là 10,1%/năm; lãi suất từ 24/12/2017 đến 23/06/2018 là 10,175%/năm.

Lãi suất các kỳ tiếp theo của 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 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009 là quyền sử dụng 242.431 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).



18 . 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		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000		(4.710.000.000)		2.720.021.642		12.283.950.052		-		670.293.971.694	
Lãi trong năm trước	-		-		-		646.379.291		-		646.379.291	
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000		(4.710.000.000)		2.720.021.642		12.930.329.343		-		670.940.350.985	
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000		(4.710.000.000)		2.720.021.642		12.930.329.343		-		670.940.350.985	
Lãi trong năm nay	-		-		-		35.350.376.394		105.801.363		35.456.177.757	
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-		-		-		-		1.200.000.000		1.200.000.000	
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000		(4.710.000.000)		2.720.021.642		48.280.705.737		1.305.801.363		707.596.528.742	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017		01/01/2017		Tỷ lệ (%)
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	
Tổng Công ty Tin Nghĩa	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000	51,52	51,52
New Industry City Investment 26 Pre. Ltd	132.000.000.000	20,00	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	65.000.000.000	9,85	65.000.000.000	9,85	9,85
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Xây dựng	50.000.000.000	7,58	50.000.000.000	7,58	7,58
Công ty TNHH MTV Cao su Công nghiệp	25.000.000.000	3,79	25.000.000.000	3,79	3,79
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	0,48	3.140.000.000	0,48	0,48
Các cổ đông khác	44.860.000.000	6,78	176.860.000.000	26,78	26,78
	660.000.000.000	100,00	660.000.000.000	100,00	100,00

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

	Năm 2017	Năm 2016
	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

	31/12/2017	01/01/2017
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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.720.021.642	2.720.021.642
	2.720.021.642	2.720.021.642

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại		31/12/2017	01/01/2017
USD		101,36	101,36

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	20.300.749.819	24.231.040.482
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.054.665.966	4.779.272.564
Doanh thu kinh doanh bất động sản	104.600.577.253	27.887.887.568
	129.955.993.038	56.898.200.614
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	3.713.545.157	14.549.269.408

21 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	171.818.183
	-	171.818.183

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	9.510.669.257	18.323.428.797
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.183.465.354	3.467.839.489
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	72.419.747.626	20.579.526.820
	86.113.882.237	42.370.795.106

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	85.019.627	126.396.462
Lãi chậm thanh toán	-	72.376.766
	85.019.627	198.773.228

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	349.125.000	-
	349.125.000	-

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.734.777	25.632.189
Chi phí nhân công	680.427.909	519.043.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.907.769.074	674.963.007
Chi phí khác bằng tiền	369.148.004	336.616.018
	7.014.079.764	1.556.254.346

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	408.744.499	333.865.926
Chi phí nhân công	11.526.780.579	5.784.250.623
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.835.553.319	2.893.005.155
Thuế, phí, lệ phí	142.330.155	258.958.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.446.439.867	1.663.403.780
Chi phí khác bằng tiền	2.612.195.473	1.593.012.620
	18.972.043.892	12.526.496.456

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng đất (*)	55.987.500.000	-
Thu nhập thanh lý CCDC, bán phế liệu	400.000.000	16.703.182
Thu nhập từ cho thuê văn phòng	324.000.000	243.000.000
Thu nhập khác	5.233.700	282.283.397
	56.716.733.700	541.986.579

(*) Thu nhập từ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất đã thỏa thuận bồi thường với các hộ dân là 77.964 m² nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Phương Đông khi thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư. Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 11.

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí đầu tư và chuyển nhượng đất(*)	29.934.437.589	-
Thanh lý CCDC	16.867.912	115.336.039
Chi phí thuê văn phòng	324.000.000	243.000.000
Chi phí khác	1.765.178	8.881.000
	30.277.070.679	367.217.039

(*) Gồm các chi phí liên quan đến hợp tác đầu tư đền bù đất với Công ty Cổ phần Phương Đông và các khoản chi phí khác liên quan đến chuyển nhượng đất. Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 11.

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	8.912.224.758	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	148.764.861	-
	9.060.989.619	-

30 . 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 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	35.350.376.394	646.379.291
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	35.350.376.394	646.379.291
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	538	10

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hàng năm.

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.727.929.650	2.517.490.577
Chi phí nhân công	23.381.351.295	16.135.081.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.911.413.620	2.899.954.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.485.007.443	2.595.533.729
Chi phí khác bằng tiền	50.610.403.701	2.563.452.754
	182.116.105.709	26.711.513.698

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.270.212.343	-	8.429.199.403	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	59.443.313.627	(5.511.000)	43.130.331.956	(5.511.000)
Các khoản cho vay	-	-	70.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	-	-	38.592.762.761	-
	63.713.525.970	(5.511.000)	160.152.294.120	(5.511.000)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	308.000.000.000	870.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	6.358.892.092	3.521.904.282
Chi phí phải trả	614.805.556	19.169.388.892
	314.973.697.648	892.691.293.174

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 lãi suất.



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 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.270.212.343	-	-	4.270.212.343
Phải thu khách hàng, phải thu khác	59.251.542.627	186.260.000	-	59.437.802.627
	63.521.754.970	186.260.000	-	63.708.014.970
Tại ngày 01/01/2017				
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
	121.372.760.359	181.260.000	-	121.554.020.359

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 31/12/2017				
Vay và nợ	308.000.000.000	-	-	308.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	6.358.892.092	-	-	6.358.892.092
Chi phí phải trả	614.805.556	-	-	614.805.556
	314.973.697.648	-	-	314.973.697.648

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	170.000.000.000	-	-	170.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	3.521.904.282	700.000.000.000	-	703.521.904.282
Chi phí phải trả	19.169.388.892	-	-	19.169.388.892
	192.691.293.174	700.000.000.000	-	892.691.293.174

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

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	169.000.000.000	-

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	49.000.000.000	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	682.000.000.000	100.000.000.000

34 . THÔNG TIN KHÁC

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ký hợp đồng liên doanh ngày 09/11/2017 với đối tác nước ngoài - VNIC 2 Pte.Ltd để thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Thông tin cụ thể như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: Thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch để cùng phát triển bất động sản;
- Tổng giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh là 566.250.000.000 đồng. Trong đó:
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch góp 20% vốn điều lệ, tương đương 113.250.000 đồng. Tài sản góp vốn là giá trị quyền sử dụng khu đất có tổng diện tích là 1.061.928 m². Các bên nhất trí xác định giá trị quyền sử dụng khu đất này là 1.045.573.830.000 đồng. Phần giá trị quyền sử dụng khu đất cao hơn phần vốn góp của Công ty là 932.323.830.000 đồng sẽ được Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch thanh toán lại bằng tiền.
 - + VNIC 2 Pte.Ltd (đối tác nước ngoài) góp 80% vốn điều lệ, tương đương 453.000.000.000 đồng..
- Xác nhận vốn góp: Bên nhận góp vốn chỉ xác nhận vốn đã góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch khi Công ty thực hiện đầy đủ thủ tục bàn giao và sang tên khu đất;
- Phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: Các bên phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp;
- Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đang thực hiện thủ tục bàn giao và sang tên khu đất cho Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Vì vậy, Công ty chưa đủ điều kiện để ghi nhận hoạt động hợp tác đầu tư này là khoản đầu tư tài chính.

35 . 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 hợp nhất này.

36 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khai thác mù, bán cây cao su	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	104.600.577.253	17.777.743.154	7.577.672.631	129.955.993.038
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32.180.829.627	8.692.000.247	2.969.280.927	43.842.110.801
Tổng chi phí mua TSCĐ	2.485.807.638	-	-	2.485.807.638
Tài sản bộ phận	1.620.343.429.904	27.699.402.032	517.500.918	1.648.560.332.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	30.377.805.163
Tổng tài sản	1.620.343.429.904	27.699.402.032	517.500.918	1.678.938.138.017
Nợ phải trả bộ phận	946.278.898.850	-	961.759.452	947.240.658.302
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	24.586.573.556
Tổng nợ phải trả	946.278.898.850	-	961.759.452	971.827.231.858

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.



37 . 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 2017	Năm 2016
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.713.545.157	14.549.269.408
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	395.481.290	3.782.544.280
- Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	1.746.561.434	1.733.068.821
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	-	8.057.080.000
- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	1.347.300.600	-
- Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng công ty mẹ	29.761.833	878.016.307
- Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng công ty mẹ	194.440.000	98.560.000
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ		5.871.386.931	2.755.418.661
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.924.487.272	87.017.978
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	2.051.366.667	1.640.000.000
- Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	-	165.181.818
- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	25.091.659	-
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	308.318.182	416.363.637
- Công ty CP Scafe	Cùng công ty mẹ	17.954.545	10.340.909
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	544.168.606	436.514.319
Lãi cho vay		4.146.611.111	14.753.307.612
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	4.146.611.111	14.753.307.612
Lãi đi vay		349.125.000	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	349.125.000	-
Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		518.352.996	11.483.071.040
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	50.269.142	1.744.778.184
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	CN Công ty mẹ	-	30.937.016
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	-	8.710.810.064
- Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng công ty mẹ	-	965.817.938
- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	252.268.896	-
- Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Cùng công ty mẹ	28.292.000	13.552.000
- Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	215.814.958	17.175.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn		66.000.000	-
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	66.000.000	-



	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	70.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	70.000.000.000
			3.477.379.969
Phải trả người bán ngắn hạn			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.514.164.796	363.346.738
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	CN Công ty mẹ	2.254.818.000	-
- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	485.700	485.700
- Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	2.173.500	-
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	198.440.000	180.400.000
- Công ty CP Scafe	Cùng công ty mẹ	-	136.250.000
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ	450.000	-
Phải trả vay ngắn hạn			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	57.797.596	46.211.038
		120.000.000.000	-
		120.000.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.933.288.348	1.783.384.617
Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	547.439.295	425.777.778
	2.480.727.643	2.209.162.395

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập

 Trần Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

 Mai Thị Loan

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018
 Tổng Giám đốc

 Phan Thanh Vinh Toàn

