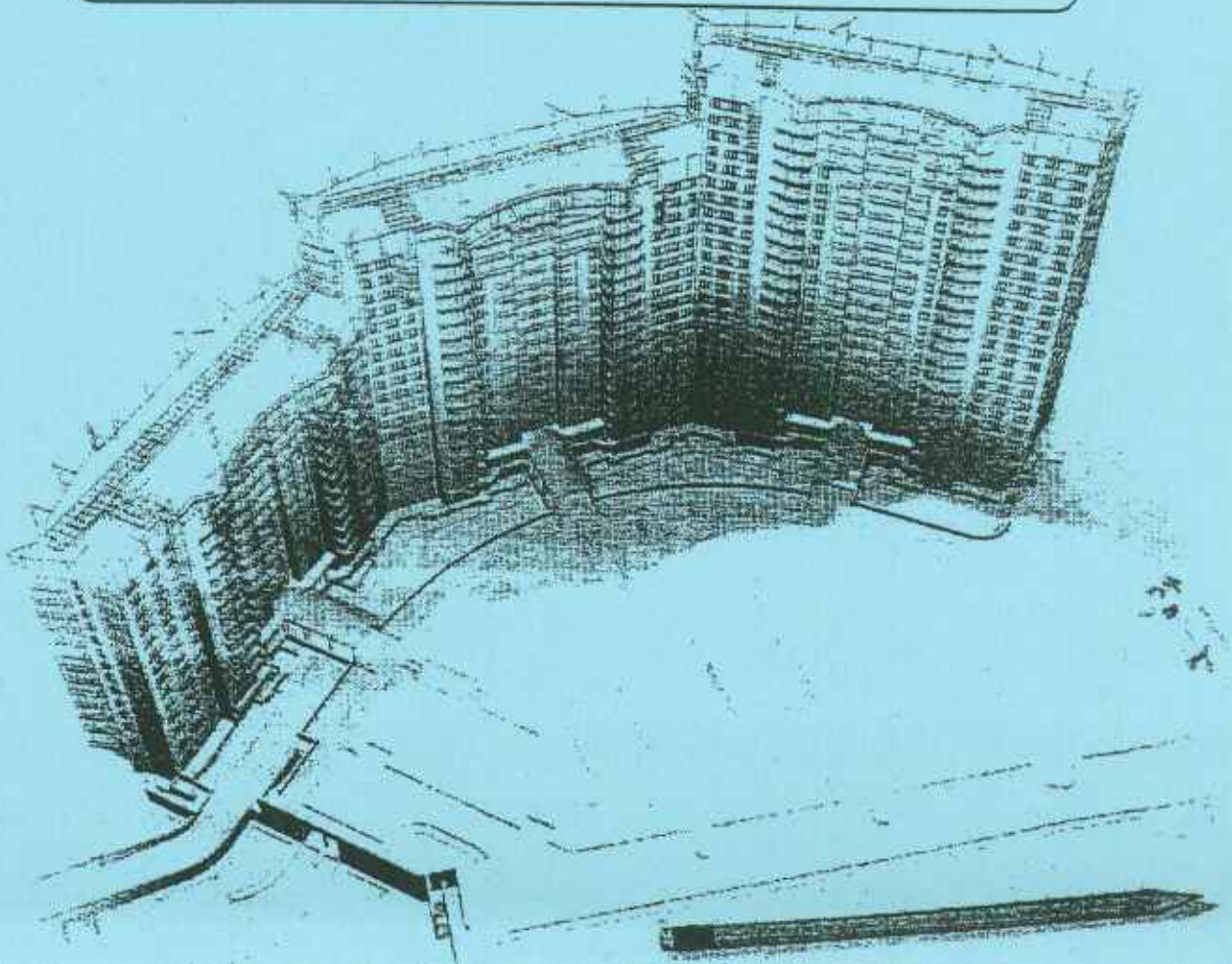


**ĐÔNG**   
**SAIGON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**



# Mục lục

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 năm 2017</b>	<b>2-3</b>
<b>3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4/2017</b>	<b>4</b>
<b>4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 năm 2017</b>	<b>5</b>
<b>5. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2017</b>	<b>6-22</b>

\*\*\*\*\*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Địa chỉ: Đường số 7, KDT Đông Sài Gòn, xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2017**

Mẫu số B 01a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>112.161.653.566</b>	<b>177.621.935.378</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>4.270.212.343</b>	<b>8.429.199.403</b>
1. Tiền	111	V.01	3.770.212.343	7.429.199.403
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.01	500.000.000	1.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>61.256.223.149</b>	<b>119.849.927.520</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	4.936.199.253	13.379.521.261
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	2.016.540.022	6.906.366.564
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04		70.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	54.308.994.874	29.569.550.695
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(5.511.000)	(5.511.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>45.625.932.280</b>	<b>47.835.111.781</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	45.625.932.280	47.835.111.781
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.009.285.794</b>	<b>1.507.696.674</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	647.341.077	744.760.630
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		361.944.717	762.936.044
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.567.774.681.449</b>	<b>1.543.091.104.509</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>186.260.000</b>	<b>181.260.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04		
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	186.260.000	181.260.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.584.929.976</b>	<b>13.954.981.905</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	13.584.929.976	13.954.981.905
Nguyên giá	222		29.030.647.947	26.905.074.710
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.445.717.971)	(12.950.092.805)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.553.360.801.809</b>	<b>1.489.647.917.689</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.551.356.710.900	1.489.647.917.689
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.004.090.909	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			<b>38.592.762.761</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11		38.592.762.761
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>642.689.665</b>	<b>714.182.154</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	150.267.723	714.182.154
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	492.421.942	

360  
 C  
 C  
 Đ  
 NH  
 W R



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Mẫu số B 01a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		1.679.936.335.015	1.720.713.039.887
NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh		
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>971.640.222.094</b>	<b>1.049.772.688.902</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>				<b>829.677.475.902</b>	<b>257.986.004.866</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12		5.723.460.308	2.648.998.641
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18		487.008.115.479	63.400.078.428
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13		24.375.449.082	1.420.297.868
4. Phải trả người lao động	314	V.14		632.680.180	247.906.229
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15		3.087.717.902	19.169.388.892
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16			
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17		623.623.784	872.905.641
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19		308.000.000.000	170.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			226.429.167	226.429.167
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>			<b>141.962.746.192</b>	<b>791.786.684.036</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331				
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.18		141.962.746.192	91.786.684.036
3. Chi phí phải trả dài hạn	333				
3. Phải trả dài hạn khác	337				
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19			700.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>			<b>708.296.112.921</b>	<b>670.940.350.985</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22		<b>708.296.112.921</b>	<b>670.940.350.985</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			660.000.000.000	660.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a			660.000.000.000	660.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b				
2. Cổ phiếu quỹ (*)	415			(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418			2.720.021.642	2.720.021.642
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421			48.980.289.900	12.930.329.343
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			12.930.329.343	12.283.950.052
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b			36.049.960.557	646.379.291
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422				
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			1.305.801.379	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>				
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>			<b>1.679.936.335.015</b>	<b>1.720.713.039.887</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Thu Hương

Mai Thị Loan

Phan Thanh Vĩnh Toàn



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 04 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04		Luỹ kế đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	54.534.789.889	38.419.332.267	129.955.993.038	56.898.200.614
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			171.818.183		171.818.183
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		54.534.789.889	38.247.514.084	129.955.993.038	56.726.382.431
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	35.578.129.694	29.282.099.078	85.966.454.181	42.370.795.106
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.956.660.195	8.965.415.006	43.989.538.857	14.355.587.325
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	28.214.126	39.576.857	85.019.627	198.773.228
7. Chi phí tài chính	22					
Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VI.04	2.825.877.939	496.097.476	7.014.079.764	1.556.254.346
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	6.870.070.680	3.043.348.946	18.633.269.813	12.526.496.456
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.288.925.702	5.465.545.441	18.427.208.907	471.609.751
12. Thu nhập khác	31	VI.06	56.469.496.831	126.954.040	56.893.146.105	541.986.579
13. Chi phí khác	32	VI.07	30.032.909.097	205.215.999	30.453.483.084	367.217.039
14. Lợi nhuận khác	40		26.436.587.734	(78.261.959)	26.439.663.021	174.769.540
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.725.513.436	5.387.283.482	44.866.871.928	646.379.291
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.08	7.189.067.446		9.203.531.934	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.08	(2.237.794)		(492.421.942)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.538.683.784	5.387.283.482	36.155.761.936	646.379.291
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		28.538.695.563	5.387.283.482	36.049.960.557	646.379.291
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-11.779		105.801.379	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		434	82	549	10
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		434	82	549	10

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Thu Hương

Mai Thị Loan

M.S.D.N: 360049763  
Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 01 năm 2018  
CÔNG TY TỔNG GIÁM ĐỐC  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
NHƠN TRẠCH  
NHƠN TRẠCH - T. ĐỒNG

Phan Thanh Vinh Toàn





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2017  
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số  
200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2017

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư, Sản xuất - chế biến, Dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà, bất động sản, khu vui chơi giải trí, hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp...; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi...; Khai thác, mua bán đất đá, sỏi; Sản xuất, mua bán cây giống, cây kiểng, hoa các loại; Trồng và chăm sóc cây cao su, chế biến mủ cao su, bán buôn cao su.

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tập trung chủ yếu vào hoạt động đầu tư dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân.

#### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

##### 1. **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là năm tài chính thứ 13 của Công ty.

##### 2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. **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.

##### 2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy tính.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ kể từ ngày đầu tư, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

### **3. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm: Chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

### **4. Các khoản phải thu ngắn hạn**

Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ, bao gồm: Phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải thu về cho vay và phải thu ngắn hạn khác.

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### **5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

cho việc tiêu thụ chúng.

### 6. Tài sản ngắn hạn khác

Các tài sản ngắn hạn khác có thời hạn thu hồi hoặc sử dụng không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo, như chi phí trả trước ngắn hạn, thuế GTGT còn được khấu trừ, các khoản thuế phải thu, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và tài sản ngắn hạn khác tại thời điểm báo cáo.

### 7. Các khoản phải thu dài hạn

Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh tại thời điểm báo cáo, như: Phải thu của khách hàng, vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc, phải thu nội bộ, phải thu về cho vay, phải thu khác.

Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 8. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 10
Máy móc và thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

### 9. Tài sản dở dang dài hạn

Tài sản dở dang dài hạn là giá trị chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn.

### 10. Đầu tư tài chính dài hạn

Tổng giá trị các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại thời điểm báo cáo như: Đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh.

11/3/2018







## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đồng Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

động kinh doanh có lãi.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2016: 22.250 VND/USD

31/12/2017: 22.416 VND/USD

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ không bao gồm các loại thuế gián thu, như thuế GTGT, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu, thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế, phí gián thu khác.

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>Cộng</b>	<b>4.270.212.343</b>	<b>8.429.199.403</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng.

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công Ty Tín Nghĩa	50.269.142	1.744.778.184
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa		8.710.810.064
Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		965.817.938
Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa	252.268.896	
Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa	215.814.958	
Công ty CP Phát triển DN Nhỏ và Vừa Nhật Bản	28.292.000	13.252.000
Đất nền khách hàng khu 1D	1.272.987.851	1.645.452.220
Đất nền khách hàng khu 1F	2.905.391.750	
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	211.174.656	299.410.855
<b>Cộng</b>	<b>4.936.199.253</b>	<b>13.379.521.261</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Môi trường Nước và MT Đồng Bàng	607.495.430	
Công ty TNHH XD Giao thông Bình An	0	5.831.000.000
TIPT Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - CN Nhơn Trạch	200.000.000	
Công ty TNHH Việt Rạng Đông	203.900.000	
Công ty TNHH Khánh Tâm	-	424.000.000
Các đối tượng khác	1.005.144.592	651.366.564
<b>Cộng</b>	<b>2.016.540.022</b>	<b>6.906.366.564</b>

### 4. Phải thu về cho vay ngắn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho Tổng Công Ty Tín Nghĩa vay ngắn hạn		70.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>70.000.000.000</b>

### 5. Phải thu ngắn và dài hạn khác

#### a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu	0	3.477.379.969
Tạm ứng cổ tức năm 2011 theo NQ ĐHCĐ 2012	25.657.160.000	25.657.160.000
Tạm ứng chi phí công tác cho nhân viên	581.527.341	414.409.738
Phải thu khác	28.070.307.533	20.600.988
<b>Cộng</b>	<b>54.308.994.874</b>	<b>29.569.550.695</b>

#### b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ	186.260.000	181.260.000
<b>Cộng</b>	<b>186.260.000</b>	<b>181.260.000</b>

### 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm trở lên không có khả năng thu hồi.

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (*)	6.342.496.512	6.163.946.131
Thành phẩm (cao su RSS3)	4.147.886.857	607.036.094
Hàng hóa	23.130.758.723	27.975.655.823
<b>Cộng</b>	<b>45.625.932.280</b>	<b>47.835.111.781</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

(\*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trình bày ngắn hạn chủ yếu là chi phí vườn ươm cây xanh phục vụ dự án.

#### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ	Số cuối kỳ
CPTT ngắn hạn	744.760.630	4.234.115.385	4.331.534.938	647.341.077
CPTT dài hạn	714.182.154	-364.962.105	198.952.326	150.267.723
<b>Cộng</b>	<b>1.458.942.784</b>	<b>3.869.153.280</b>	<b>4.530.487.264</b>	<b>797.608.800</b>

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền đẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	12.948.239.976	2.920.111.363	10.583.672.372	453.051.000	26.905.074.710
Tăng trong kỳ	-	-	2.440.354.002	45.453.636	2.485.807.638
- Mua sắm trong kỳ	-	-	2.440.354.002	45.453.636	2.485.807.638
- DTXDDB hoàn thành trong				-	-
- Phân loại, trình bày lại				-	-
Số giảm trong kỳ	34.848.038	325.386.363	-	-	360.234.401
- Phân loại, trình bày lại					-
- Thanh lý trong kỳ	34.848.038	325.386.363			360.234.401
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>12.913.391.938</b>	<b>2.594.725.000</b>	<b>13.024.026.374</b>	<b>498.504.636</b>	<b>29.030.647.947</b>
<i>Trong đó</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>					3.037.843.900
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	7.034.869.070	863.958.299	4.718.096.642	333.168.794	12.950.092.805
Khấu hao trong kỳ	1.302.505.426	408.846.936	1.104.672.353	38.673.272	2.854.697.987
Thanh lý trong kỳ	33.686.458	325.386.363			359.072.821
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.303.688.038</b>	<b>947.418.872</b>	<b>5.822.768.995</b>	<b>371.842.066</b>	<b>15.445.717.971</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	5.913.370.906	2.056.153.064	5.865.575.730	119.882.206	13.954.981.906
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.609.703.900</b>	<b>1.647.306.128</b>	<b>7.201.257.379</b>	<b>126.662.570</b>	<b>13.584.929.977</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 10. Tài sản dở dang dài hạn

#### Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quyền sử dụng đất KDC Phú Thạnh - Long Tân	821.794.362.122	819.857.109.526
- Chi phí đầu tư xây dựng KDC Phú Thạnh - Long Tân	711.248.643.346	646.360.434.915
- Khu nhà ở Lilama	5.147.105.688	4.983.105.720
- Chi phí thuê đất ngoài dự án	5.496.984	5.496.984
- Chi phí truyền thông, tiếp thị bán hàng	13.161.102.760	18.441.770.544
<b>Cộng</b>	<b>1.551.356.710.900</b>	<b>1.489.647.917.689</b>

### 11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	0	38.592.762.761
Hợp tác đầu tư với Cty CP Phương Đông		28.564.044.444
Hợp tác đầu tư với Cty TNHH Hoàng Trạch		10.028.718.317
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>38.592.762.761</b>

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty TNHH MTV QL.ĐA Tín Nghĩa	0	136.250.000
Cty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	57.797.596	46.211.038
Cty CP Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	198.440.000	180.400.000
Công ty TNHH Vĩnh Cường	1.857.350.058	1.131.143.108
Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.254.818.000	
Công ty CP Tuấn Tân Phát	922.104.174	
Công ty CP đầu tư phát triển Long Trung Sơn	0	480.664.065
Phải trả người bán ngắn hạn khác	432.950.480	674.330.430
<b>Cộng</b>	<b>5.723.460.308</b>	<b>2.648.998.641</b>

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.334.466.430	52.382.251.448	31.987.711.876	21.729.006.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(762.936.044)	9.203.531.934	6.972.254.345	1.468.341.545
Thuế thu nhập cá nhân	30.949.190	1.443.776.721	296.624.376	1.178.101.535
Thuế nhà đất		380.832.894	658.031.060	(277.198.166)
Thuế tài nguyên	54.882.248	54.759.048	109.641.296	-
Các loại thuế khác		4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		249.854.000	249.854.000	-
<b>Cộng</b>	<b>657.361.824</b>	<b>63.719.006.045</b>	<b>40.278.116.953</b>	<b>24.098.250.916</b>

### 14. Phải trả người lao động

Tiền lương chưa thanh toán cho người lao động.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	614.805.556	19.169.388.892
Tiền lương bổ sung năm 2017	2.472.912.346	
<b>Cộng</b>	<b>3.087.717.902</b>	<b>19.169.388.892</b>

### 16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cổ tức cho cổ đông	210.600.000	210.600.000
Phải trả tiền đặt cọc của khách hàng	0	640.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	210.000.000	
Phải trả phải nộp khác	203.023.784	22.305.641
<b>Cộng</b>	<b>623.623.784</b>	<b>872.905.641</b>

### 17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn và dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>487.008.115.479</b>	<b>63.400.078.428</b>
Khoản tiền thu trước của khách khác	302.824.385	5.869.950
Khoản tiền thu trước của khách hàng theo hợp đồng góp vốn liên doanh bằng QSD đất (*)	443.401.772.813	
Khoản tiền thu trước của khách hàng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (**).	43.303.518.281	63.394.208.478
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	<b>142.036.341.786</b>	<b>91.786.684.036</b>
Khoản tiền thu trước của khách hàng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở.	142.036.341.786	91.786.684.036
	<b>629.044.457.265</b>	<b>155.186.762.464</b>

(\*) Ngày 09/11/2017, VNIC 2 PTE.LTD và Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch đã ký kết hợp đồng liên doanh đồng ý thành lập một Công ty TNHH hai thành viên trở lên (Công ty) tại Việt Nam. Trong đó, VNIC 2 PTE.LTD nắm giữ 80% và Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 1.061.200m<sup>2</sup> nằm trong dự án KDC Đông Sài Gòn (trước đây là KDC Phú Thạnh – Long Tân), dưới hình thức một phần giá trị khu đất với số tiền là 113,25 tỷ đồng. Khoản chênh lệch góp vốn sẽ được Công ty thanh toán lại cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.

(\*\*) Số tiền thu của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Công ty có nghĩa vụ bàn giao lô đất, tiến hành thủ tục công chứng, sang tên và đề nghị cấp GCNQSDĐ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn

Trái phiếu phát hành với mệnh giá 1.000.000.000 đồng, kỳ hạn 5 năm để đầu tư vào dự án khu dân cư Đông Sài Gòn (trước đây là KDC Phú Thạnh – Long Tân). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 700.522 m<sup>2</sup> đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất). Chi tiết như sau:

	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng	Giá trị (VNĐ)	Đã mua lại lũy kế đến cuối kỳ	Nợ gốc còn lại cuối kỳ
Đợt 1:	18/08/2009	18/08/2014	500	500.000.000.000	312.000.000.000	188.000.000.000
Đợt 2:	24/12/2009	24/12/2014	500	500.000.000.000	500.000.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>812.000.000.000</b>	<b>188.000.000.000</b>

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

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

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

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

Lãi suất trái phiếu gia hạn từ ngày 18/08/2014 đến hết ngày 30/09/2014 là 11,5%/năm, lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 23/06/2015 là 11%/năm, lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 24/06/2015 đến hết ngày 17/08/2016 là 9,625%/năm, lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 18/08/2016 đến hết ngày 13/11/2016 là 10,18%/năm, lãi suất tính lãi gia hạn từ ngày 14/11/2016 đến hết ngày 17/02/2018 là 9,68%/năm.

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

Chi tiết lịch trả nợ gốc trái phiếu:

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

Lãi suất trái phiếu từ ngày 24/12/2015 đến ngày 23/06/2016 là 9,625%/năm, lãi suất từ 24/06/2016 đến 23/12/2016 là 10,175%/năm, lãi suất từ ngày 24/12/2016 đến ngày 23/12/2017 là 10,125%/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.

Trong tháng 12/2017, Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch đã vay của Tổng Công ty Tín Nghĩa 120 tỷ đồng theo hợp đồng vay vốn số 92/HĐVV ngày 14/12/2017 với lãi suất 7%/năm và thời hạn vay đến ngày 31/01/2018.

Chi tiết phân loại khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống (*)	308.000.000.000	170.000.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm		700.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>308.000.000.000</b>	<b>870.000.000.000</b>

(\*) Bao gồm khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty Tín Nghĩa 120 tỷ đồng phải thanh toán chậm nhất đến ngày 31/01/2018 và khoản nợ gốc trái phiếu phát hành đợt 2 với số nợ gốc còn lại là 188 tỷ đồng phải thanh toán chậm nhất đến ngày 24/12/2018 (kỳ hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo) theo nội dung đã cam kết trong phương án gia hạn nợ gốc trái phiếu.

## 19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	492.421.942	
	<b>492.421.942</b>	<b>0</b>

## 20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Các loại ngoại tệ:

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	101,36	101,36
<b>Cộng</b>	<b>101,36</b>	<b>101,36</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NILON TRẠI**

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NIẾT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. Vốn chủ sở hữu****Bảng biến động của vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát
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
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	646.379.291	646.379.291
Trích quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>-4.710.000.000</b>	<b>2.720.021.642</b>	<b>12.930.329.343</b>	<b>670.940.350.985</b>
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
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	36.049.960.557	36.049.960.557
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-
Hợp nhất báo cáo tài chính	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>-4.710.000.000</b>	<b>2.720.021.642</b>	<b>48.980.289.900</b>	<b>1.305.801.379</b>
					<b>708.296.112.921</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 04		Lũy kế đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	54.534.789.889	38.419.332.267	129.955.993.038	56.898.200.614
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	6.209.331.684	5.994.470.000	20.654.976.797	22.322.452.583
Doanh thu kinh doanh bất động sản	46.611.621.121	27.887.887.568	104.600.577.253	27.887.887.568
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.592.452.845	2.905.804.982	4.288.173.274	4.975.690.746
Doanh thu khác	121.384.239	1.631.169.717	412.265.714	1.712.169.717
Các khoản giảm trừ doanh thu		-171.818.183		-171.818.183
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>54.534.789.889</b>	<b>38.247.514.084</b>	<b>129.955.993.038</b>	<b>56.726.382.431</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	Quý 04		Lũy kế đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	3.669.243.089	6.134.416.154	9.857.425.985	17.548.945.492
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	30.519.096.649	20.579.526.820	72.419.747.626	20.579.526.820
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.304.210.307	1.974.239.418	3.491.912.359	3.333.070.069
Giá vốn khác	85.579.649	593.916.686	197.368.212	709.252.725
	<b>35.578.129.694</b>	<b>29.282.099.078</b>	<b>85.966.454.181</b>	<b>42.370.795.106</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	73.992.294	129.742.635
Lãi chậm thanh toán	11.027.333	69.030.393
	<b>85.019.627</b>	<b>198.773.228</b>

### 4. Chi phí bán hàng

	Quý 04		Lũy kế đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	218.093.231	166.372.613	680.427.909	519.043.132
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	0	1.500.000	0	2.860.900
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.758.940	7.367.652	56.734.777	22.771.289
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.528.155.680	159.957.580	5.907.769.074	674.963.007
Chi phí bằng tiền khác	72.870.088	160.899.631	369.148.004	336.616.018
	<b>2.825.877.939</b>	<b>496.097.476</b>	<b>7.014.079.764</b>	<b>1.556.254.346</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 04		Lũy kế đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.660.523.624	1.531.354.546	11.209.036.500	5.784.250.623
Chi phí vật liệu quản lý	32.778.391	48.314.904	106.061.506	233.514.850
Chi phí đồ dùng văn phòng	76.302.728	32.003.250	302.682.993	100.351.076
Chi phí khấu hao TSCĐ	686.870.649	702.660.632	2.835.553.319	2.893.005.155
Thuế, phí, lệ phí	40.881.695	-100.126.574	142.330.155	258.958.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	423.995.129	369.958.072	1.816.064.267	1.663.403.780
Chi phí bằng tiền khác	948.718.464	459.184.116	2.612.195.473	1.593.012.620
	<b>6.870.070.680</b>	<b>3.043.348.946</b>	<b>19.023.924.213</b>	<b>12.526.496.456</b>

#### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ, CCDC	1.081.749.175	0
Thoái vốn hợp đồng HTĐT	55.987.500.000	0
Thu nhập khác	328.072.120	541.986.579
	<b>57.397.321.295</b>	<b>541.986.579</b>

#### 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của TSCĐ, CCDC thanh lý	0	0
Chi phí hợp đồng HTĐT	29.934.437.589	0
Chi phí khác	341.471.510	367.217.039
	<b>30.275.909.099</b>	<b>367.217.039</b>

#### 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại

##### Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty Mẹ	9.054.767.073	
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty Con	148.764.861	
	<b>9.203.531.934</b>	<b>0</b>

##### Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	492.421.942	
	<b>492.421.942</b>	<b>0</b>

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

426  
1 T  
011 A  
1 T  
1 TR  
CH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

	Quý 04		Lũy kế đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	360.429.191	1.448.815.682	2.063.103.789	2.517.490.577
Chi phí nhân công	8.057.468.383	5.208.366.912	25.609.601.240	16.135.081.871
Chi phí khấu hao TSCĐ	732.038.349	704.403.035	2.911.413.620	2.900.341.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.015.300.602	591.415.416	8.182.609.347	2.595.533.729
Chi phí bằng tiền khác	1.144.126.375	909.019.732	3.006.875.378	2.674.277.377
	<b>13.309.362.900</b>	<b>8.862.020.777</b>	<b>41.773.603.374</b>	<b>26.822.725.260</b>

**10. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan****Giao dịch với các bên liên quan**

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	395.481.290	3.754.419.720
Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	CN Công ty mẹ		28.124.560
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 Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa		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 Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ		8.057.080.000
Công ty Cổ phần Phát Triển DN Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ	194.440.000	98.560.000
<b>Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.924.487.272	83.309.460
Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	CN Công ty mẹ		3.708.518
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	544.168.606	436.514.319
Công ty TNHH MTV 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 Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	2.051.366.667	1.640.000.000
Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	25.091.659	
Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa			165.181.818
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa			83.309.460
<b>Lãi cho vay</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	4.146.611.111	14.753.307.612



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Địa chỉ: Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
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 Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	215.814.958	17.175.838
Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	252.268.896	
Công ty Cổ phần Phát Triển DN Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ	28.292.000	13.552.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		70.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		3.477.379.969
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.254.818.000	
Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	CN Công ty mẹ	485.700	485.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	198.440.000	180.400.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	(66.000.000)	136.250.000
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	57.797.596	46.211.038
Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	2.173.500	
<b>Phải trả về cho vay ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	120.000.000.000	


Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 01 năm 2018



**Trần Thị Thu Hương**  
Người lập



**Mai Thị Loan**  
Kế toán trưởng



**Phan Thanh Vĩnh Toàn**  
Tổng Giám đốc

