



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

• Tel: 0251 3561 462

• Email: dauntunhontrach@vnn.vn

• Fax: 0251 3561 461

• Website: dongsaigon.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01 NĂM 2018



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2018	2 - 3
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 01 năm 2018	4
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 01 năm 2018	5
5. Bản thuyết minh báo cáo tài chính Quý 01 năm 2018	6 - 23

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ NĂM 2018**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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		135,646,565,226	102,982,399,995
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		29,120,205,806	2,344,323,029
1. Tiền	111	V.01	8,120,205,806	2,344,323,029
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.01	21,000,000,000	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		64,622,149,323	60,560,684,113
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5,310,768,491	4,273,049,117
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	3,449,704,583	1,984,458,522
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04		
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	55,867,187,249	54,308,687,474
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	-5,511,000	-5,511,000
IV. Hàng tồn kho	140		35,032,813,732	39,294,691,684
1. Hàng tồn kho	141	V.07	35,032,813,732	39,294,691,684
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,871,396,365	782,701,169
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	1,110,051,024	420,756,452
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5,761,345,341	361,944,717
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,639,476,207,429	1,576,111,281,275
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		65,451,465,738	6,879,652,938
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		6,693,392,938	6,693,392,938
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	58,571,812,800	
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	186,260,000	186,260,000
II. Tài sản cố định	220		12,693,856,787	13,380,727,436
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	12,693,856,787	13,380,727,436
Nguyên giá	222		26,867,344,854	26,867,344,854
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-14,173,488,067	-13,486,617,418
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,558,769,994,400	1,553,259,781,554
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1,558,646,465,472	1,553,259,781,554
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		123,528,928	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2,500,000,000	2,500,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.11	2,500,000,000	2,500,000,000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		60,890,504	91,119,347
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	60,890,504	91,119,347
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,775,122,772,655	1,679,093,681,270

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu số B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1,066,329,353,687	971,168,296,791
I. Nợ ngắn hạn			915,373,193,182	829,205,550,599
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2,952,326,303	5,901,741,313
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	716,437,001,190	487,008,115,479
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	975,197,539	24,042,400,310
4. Phải trả người lao động	314			2,790,656,425
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	5,047,930,557	614,805,556
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	1,734,308,426	621,402,349
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	188,000,000,000	308,000,000,000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		226,429,167	226,429,167
II. Nợ dài hạn	330		150,956,160,505	141,962,746,192
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16	150,956,160,505	141,962,746,192
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
3. Phải trả dài hạn khác	337			
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17		
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		708,793,418,968	707,925,384,479
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	708,793,418,968	707,925,384,479
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		50,783,397,326	49,915,362,837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		49,915,362,837	12,930,329,343
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		868,034,489	36,985,033,494
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,775,122,772,655	1,679,093,681,270

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nhơn Trạch, ngày 09 tháng 04 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Thu Hương



Mai Thị Loan



Phan Thanh Vĩnh Toàn

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 01 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 01		Luỹ kế đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	24,947,178,160	5,113,988,449	24,947,178,160	5,113,988,449
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		24,947,178,160	5,113,988,449	24,947,178,160	5,113,988,449
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	17,334,523,962	3,588,570,377	17,334,523,962	3,588,570,377
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7,612,654,198	1,525,418,072	7,612,654,198	1,525,418,072
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	289,365,378	11,828,201	289,365,378	11,828,201
7. Chi phí tài chính	22		396,666,667	0	396,666,667	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		396,666,667		396,666,667	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.04	1,481,494,252	506,678,336	1,481,494,252	506,678,336
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	4,613,394,902	3,555,250,142	4,613,394,902	3,555,250,142
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,410,463,755	(2,524,682,205)	1,410,463,755	(2,524,682,205)
11. Thu nhập khác	31	VI.06	84,007,674	82,196,582	84,007,674	82,196,582
12. Chi phí khác	32	VI.07	54,000,000	82,161,580	54,000,000	82,161,580
13. Lợi nhuận khác	40		30,007,674	35,002	30,007,674	35,002
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,440,471,429	(2,524,647,203)	1,440,471,429	(2,524,647,203)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		572,436,940		572,436,940	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		868,034,489	(2,524,647,203)	868,034,489	(2,524,647,203)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	13	(38)	13	(38)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.09	13	(38)	13	(38)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Thị Thu Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Thị Loan

 Nhơn Trạch, ngày 09 tháng 04 năm 2018
 TỔNG GIÁM ĐỐC


Phan Thanh Vĩnh Toàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 01 Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1,440,471,429	(2,524,647,203)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	V.10	686,870,649	672,589,083
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(267,591,354)	(6,559,312)
- Chi phí lãi vay	06		396,666,667	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2,256,417,391	(1,858,617,432)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9,133,514,858)	4,109,947,153
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1,248,334,894)	(39,651,517,787)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp).	11		215,161,056,896	57,021,163,854
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(659,065,729)	(852,616,534)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(745,791,667)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(572,436,940)	(128,199,650)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			37,848,038
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		205,058,330,199	18,678,007,642
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			1,161,580
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58,571,812,800)	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2,500,000,000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		289,365,378	6,559,312
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(58,282,447,422)	(2,492,279,108)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(120,000,000,000)	(19,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(120,000,000,000)	(19,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		26,775,882,777	(2,814,271,466)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.01	2,344,323,029	8,429,199,403
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.01	29,120,205,806	5,614,927,937

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Thị Thu Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Thị Loan

Nhơn Trạch, ngày 09 tháng 04 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phan Thanh Vĩnh 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư, Sản xuất - chế biến, Dịch vụ.
3. **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. KỲ 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 2018 là năm tài chính thứ 14 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết 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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) và nhà đầu tư có khả năng mất vốn tại thời điểm báo cáo, mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

11. Tài sản dài hạn khác

Tổng giá trị các tài sản dài hạn khác có thời hạn thu hồi hoặc sử dụng trên 12 tháng tại thời điểm báo cáo bao gồm: Chi phí trả trước dài hạn, tài sản thuê thu nhập hoãn lại, thiết bị phụ tùng thay thế dài hạn và tài sản dài hạn khác.

12. Nợ ngắn hạn

Tổng giá trị các khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, như: Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, phải trả người bán, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, chi phí phải trả, phải trả nội bộ, doanh thu chưa thực hiện, dự phòng phải trả...

13. Nợ dài hạn

Tổng giá trị các khoản nợ dài hạn của doanh nghiệp bao gồm những khoản nợ có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo, như: Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, các khoản phải trả dài hạn khác, vay và nợ thuê tài chính dài hạn...

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của bao gồm các khoản vốn kinh doanh thuộc sở hữu của cổ đông, thành viên góp vốn, như: Vốn đầu tư của chủ sở hữu, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, chênh lệch đánh giá lại tài sản, chênh lệch tỷ giá..., trong đó:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 02 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất và xây dựng.

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006 là năm đầu tiên Công ty hoạt 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: 31/12/2017: 22.416 VND/USD

31/03/2018: 22.750 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.

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. 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	207.757.684	3.229.863
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.912.448.122	2.341.093.166
Các khoản tương đương tiền (*)	21.000.000.000	
Cộng	29.120.205.806	2.344.323.029

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất nền khách hàng khu 1D	1.954.577.532	1.272.987.851
Đất nền khách hàng khu 1F	3.172.372.100	2.905.391.750
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	183.818.859	94.669.516
Cộng	5,310,768,491	4.273.049.117

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Môi trường Nước và MT Đồng Bằng	-	607.495.430
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	1.843.400.000	-
TTPT Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - CN Nhơn Trạch	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Việt Rạng Đồng	203.900.000	203.900.000
Các đối tượng khác	1.202.404.583	973.063.092
Cộng	3.449.704.583	1.984.458.522

4. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay dài hạn	58.571.812.800	-
Cộng	58.571.812.800	-

5. Phải thu ngắn và dài hạn khác**a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cổ tức năm 2011 theo NQ ĐHCĐ 2012	25.657.160.000	25.657.160.000
Phải thu khác	30.210.027.249	28.651.527.474
Cộng	55.867.187.249	54.308.687.474

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ	186.260.000	186.260.000
Cộng	186.260.000	186.260.000

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	10.980.853.665	10.990.952.213
Công cụ, dụng cụ	932.341.819	932.341.819
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	92.752.072	92.752.072
Thành phẩm (cao su RSS3)	-	4.147.886.857
Hàng hóa	23.026.866.176	23.130.758.723
Cộng	35.032.813.732	39.294.691.684

(*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trình bày ngắn hạn là chi phí trồng cây xanh tại vườn ươm 3.

8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
CPTT ngắn hạn	420.756.452	1.048.024.347	358.729.775	1.110.051.024
Bộ phận VP Cty	148.489.242	471.078.576	271.324.013	348.243.805
Bộ phận SX cao su	270.887.210	576.945.771	86.025.762	761.807.219
Bộ phận CNTp.HCM	1.380.000	-	1.380.000	-
CPTT dài hạn	91.119.347	-	30.228.843	60.890.504
Bộ phận VP Cty	77.873.518	-	26.616.342	51.257.176
Bộ phận CNTp.HCM	13.245.829	-	3.612.501	9.633.328
Cộng	511.875.799	1.048.024.347	388.958.618	1.170.941.528

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	12.913.391.938	2.594.725.000	10.860.723.281	498.504.636	26.867.344.855
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
- ĐTXDCB hoàn thành trong	-	-	-	-	-
- Phân loại, trình bày lại	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Phân loại, trình bày lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối năm	12.913.391.938	2.594.725.000	10.860.723.281	498.504.636	26.867.344.855
Trong đó					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					3.037.843.900
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	8.303.688.038	947.418.872	3.863.668.442	371.842.066	13.486.617.418
Khấu hao trong kỳ	320.103.882	102.211.735	252.361.515	12.193.518	686.870.650
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối năm	8.623.791.920	1.049.630.607	4.116.029.957	384.035.584	14.173.488.068
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.609.703.900	1.647.306.128	6.997.054.839	126.662.570	13.380.727.437
Số cuối năm	4.289.600.018	1.545.094.393	6.744.693.324	114.469.052	12.693.856.787

10. Tài sản dở dang dài hạn**a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn:**

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Quyền sử dụng đất KDC Phú Thạnh - Long Tân	814.800.804.742	814.592.928.122
- Chi phí đầu tư xây dựng KDC Phú Thạnh - Long	723.577.498.484	720.353.148.000
- Khu nhà ở Lilama	5.174.439.016	5.147.105.688
- Chi phí thuê đất ngoài dự án	5.496.984	5.496.984
- Chi phí truyền thông, tiếp thị bán hàng	12.185.953.519	13.161.102.760
- Chi phí Công ty TPM CN Nhơn Trạch	2.902.272.727	
Cộng	1.558.646.465.472	1.553.259.781.554

b. Chi phí sản xây dựng cơ bản dở dang:

	Số cuối năm	Số đầu năm
CP xây dựng cơ bản dở dang	123.528.928	
Cộng	123.528.928	

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	2.500.000.000	2.500.000.000

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	165.830.435	221.474.561
Cty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	45.499.160	43.191.040
Cty CP Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	0	198.440.000
Công ty TNHH Vĩnh Cường	726.206.950	1.857.350.058
Tổng Công ty Tín Nghĩa	0	2.263.458.000
Công ty CP Tuấn Tân Phát	547.014.466	922.104.174
Doanh Nghiệp Tư Nhân Tia Sáng	242.242.400	
Công ty Cổ phần Xây lắp Lạc Hồng	771.578.840	
Phải trả người bán ngắn hạn khác	453.954.052	395.723.480
Cộng	2.952.326.303	5.901.741.313

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	21.555.683.331	25.422.030.229	46.361.205.676	616.507.884
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.313.408.928	572.436.940	7.285.246.492	(5.399.400.624)
Thuế thu nhập cá nhân	1.173.308.051	418.570.691	1.233.189.087	358.689.655
Thuế nhà đất	(361.944.717)			(361.944.717)
Thuế tài nguyên	-	3.274.184	3.274.184	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	23.680.455.593	26.420.312.044	54.886.915.439	(4.786.147.802)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cây xanh, cây cao su, mù cao su chưa qua chế biến: Không chịu thuế
- Mù cao su đã qua sơ chế: 5%
- Xây dựng: 10%
- Bất động sản: 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN từ hoạt động KD thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.253.433.312)	35.443.570.809
Các khoản điều chỉnh tăng		
- Chi phí không hợp lệ	36.744.623	195.575.600
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	(1.216.688.689)	35.639.146.409
Chuyển lỗ của hoạt động KD bất động sản		
Bù lỗ các năm trước		2.237.621.526
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	(1.216.688.689)	33.401.524.883
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		6.680.304.977
Thuế TNDN từ hoạt động KD bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.693.904.741	10.453.687.443
Các khoản điều chỉnh tăng		
- Chi phí không hợp lệ	168.279.960	705.911.464
Các khoản điều chỉnh giảm		

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	2.862.184.701	11.159.598.907
Bù lỗ các năm trước		
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	2.862.184.701	11.159.598.907
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	572.436.940	2.231.919.781
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	572.436.940	8.912.224.758
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	-	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	572.436.940	8.912.224.758
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.313.408.928	-762.936.044
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-7.285.246.492	-6.835.879.786
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	-5.399.400.624	1.313.408.928

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	5.047.930.557	614.805.556
Cộng	5.047.930.557	614.805.556

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả cổ tức cho cổ đông	210.600.000	210.600.000
Nhận ký quỹ, ký cược	360.000.000	210.000.000
Phải trả phải nộp khác	1.163.708.426	200.802.349
Cộng	1.734.308.426	621.402.349

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn và dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	716.437.001.190	487.008.115.479
Khoản tiền thu trước của khách khác	19.119.700	302.824.385
Khoản tiền thu trước của khách hàng theo hợp đồng góp vốn liên doanh bằng QSD đất (*)	683.992.898.770	443.401.772.813
Khoản tiền thu trước của khách hàng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (**).	32.424.982.720	43.303.518.281
Người mua trả tiền trước dài hạn	150.956.160.505	141.962.746.192

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

150.956.160.505	141.962.746.192
867.393.161.695	628.970.861.671

(*) 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 1.061.200m² 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.

17. 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). Năm 2017 Công ty đã mua lại trái phiếu phát hành đợt 2 với mệnh giá 500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 242.421 m² 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 2:	23/12/2009	24/12/2014	500	500.000.000.000		188.000.000.000
Cộng			500	500.000.000.000		188.000.000.000

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 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.

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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 23/06/2017 là 10,1%/năm, lãi suất từ ngày 24/06/2017 đến ngày 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.

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. Tháng 01/2018 Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch đã thanh toán cả gốc và lãi số tiền 120.745.791.667 đồng.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	188.000.000.000	308.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0
Cộng	188.000.000.000	308.000.000.000

(*)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.

18. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Các loại ngoại tệ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
USD	101.36	101.36
Cộng	101.36	101.36

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu**Bảng biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VNĐ	
					Cộng	
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	12.930.329.343	670.940.350.985	
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	36.985.033.494	36.985.033.494	
Trích quỹ trong năm	-	-	-	-	-	
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	49.915.362.837	707.925.384.479	
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	49.915.362.837	707.925.384.479	
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	868.034.489	868.034.489	
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	660.000.000.000	(4.710.000.000)	2.720.021.642	50.783.397.326	708.793.418.968	

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

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)

**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 I Năm nay	Quý I Năm trước
Tổng doanh thu	24.947.178.160	4.915.189.838
- Doanh thu từ cây cao su		
- Doanh thu từ mù cao su và mù tạp	4.288.042.168	352.282.000
- Doanh thu từ cây xanh và thi công cảnh quan bên ngoài		262.010.850
- Doanh thu bán đất sỏi đỏ		636.331.818
- Doanh thu bán đá	122.469.435	635.487.764
- Doanh thu bán BDS	20.476.130.607	2.608.846.657
- Doanh thu gạch terazo		4.260.633
- Doanh thu bán vườn ươm		415.970.116
- Doanh thu khác	60.535.950	198.798.611
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	24.947.178.160	5.113.988.449

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn cây cao su		
- Giá vốn của mù cao su RSS3 và mù	4.716.479.427	228.453.185
- Giá vốn của đá	103.892.547	674.665.673
- Giá vốn của cây xanh và thi công cảnh quan bên ngoài		262.109.941
- Giá vốn của vườn ươm		415.970.116
- Giá vốn của gạch terazo		4.260.545
- Giá vốn của BDS	12.514.151.988	1.936.188.444
- Giá vốn khác	0	66.922.473
Cộng	17.334.523.962	3.588.570.377

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	17.591.354	6.559.312
Lãi chậm thanh toán	21.774.024	5.268.889
Cổ tức nhận được	250.000.000	
Cộng	289.365.378	11.828.201

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	396.666.667	
Cộng	396.666.667	

5. Chi phí bán hàng

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	149.523.201	164.942.439
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	0	0
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	183.577.110	18.877.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.094.254.674	160.919.892
Chi phí bằng tiền khác	54.139.267	161.938.655
Cộng	1.481.494.252	506.678.336

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.403.419.618	1.558.596.972
Chi phí vật liệu quản lý	19.147.210	155.259.857
Chi phí đồ dùng văn phòng	85.316.139	257.774.928
Chi phí khấu hao TSCĐ	686.870.649	705.694.740
Thuế, phí, lệ phí	34.183.651	70.150.491
Chi phí dịch vụ mua ngoài	387.913.435	353.232.939
Chi phí bằng tiền khác	1.021.544.200	454.540.215
Cộng	4.638.394.902	3.555.250.142

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý CCDC	1.962.500	1.161.580
Thu nhập khác	82.045.174	81.035.002
Cộng	84.007.674	82.196.582

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	54.000.000	82.161.580
Cộng	54.000.000	82.161.580

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	317.295.409	716.109.760
Chi phí nhân công	3.084.074.635	3.769.273.132
Chi phí khấu hao TSCĐ	686.870.649	706.275.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.485.489.062	583.512.989
Chi phí bằng tiền khác	1.080.568.318	688.432.245
Cộng	6.654.298.073	6.463.603.667

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	868.034.489	(2.524.647.203)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.		
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	868.034.489	(2.524.647.203)
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13	(38)

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	868.034.489	(2.524.647.203)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.		
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	868.034.489	(2.524.647.203)
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	65.686.000	65.686.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13	(38)

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

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ			

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	107.568.036	137.030.844
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	192.363.636	
Công ty CP Scaff	Cùng Công ty mẹ	7.909.091	10.881.818
Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	360.800.000	492.000.000
Công ty CP cây xanh Nhơn Trạch	Công ty Con	577.505.250	811.755.495
Lãi đi vay			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	396.666.667	
Thanh toán khoản đi vay ngắn hạn và lãi vay			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	120.745.791.667	

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**Phải thu ngắn hạn của khách hàng****Phải thu ngắn hạn khác**

		Cuối năm	Đầu năm
--	--	-----------------	----------------

Phải thu dài hạn của khách hàng

Công ty CP cây xanh Nhơn Trạch	Công ty Con	2.366.227	1.343.100
--------------------------------	-------------	-----------	-----------

Phải trả người bán ngắn hạn

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		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	45.499.160	50.284.370
-------------------------------	-----------------	------------	------------

Công ty CP cây xanh Nhơn Trạch	Công ty Con	165.830.435	613.522.858
--------------------------------	-------------	-------------	-------------

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 04 năm 2018


Trần Thị Thu Hương
 Người lập


Mai Thị Loan
 Kế toán trưởng



Phan Thanh Vĩnh Toàn
 Tổng Giám đốc