

**TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

(DỰ THẢO cập nhật 08/05/2019)



MỤC LỤC

STT	Nội dung	Trang
1.	Mục lục	1
2.	Tờ trình giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban Thẩm tra, Ban kiểm phiếu	2
3.	Chương trình đại hội	3-4
4.	Quy chế làm việc của Đại hội	5-6
5.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và phương hướng nhiệm vụ năm 2019	7-18
6.	Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2018 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2018	19-22
7.	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm 2018	23
8.	Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2018	24
9.	Tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2019	25
10.	Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019	26
11.	Tờ trình ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng Cổ đông	27
12.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất (đính kèm)	



ĐÔNG SAIGON

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu”

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất ngày 17/10/2008, bổ sung lần thứ 2 ngày 17/05/2013 và bổ sung lần thứ 3 ngày 29/04/2016.

Ban Tổ chức xin giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban thẩm tra tư cách Đại biểu và Ban kiểm phiếu Đại hội cổ đông Công ty CPĐT Nhơn Trạch năm 2019, gồm các ông/bà có tên sau:

I. Đoàn chủ tịch gồm có:

Có 03 thành viên gồm các ông có tên sau:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 1. Ông Quách Văn Đức | – Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội |
| 2. Ông Nguyễn Văn Hồng | – Thành viên Hội đồng Quản Trị |
| 3. Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn | – Thành viên Hội đồng Quản Trị |

II. Ban thư ký:

Có 02 thành viên gồm các bà có tên sau:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. Bà Dương Thị Minh Hồng | – Thành viên Ban kiểm soát |
| 2. Bà Mai Thị Loan | – Kế toán trưởng Công ty |

III. Ban kiểm tra tư cách đại biểu, Ban kiểm phiếu biểu quyết:

1. Ban kiểm tra tư cách đại biểu: Đề cử ban kiểm soát

2. Ban kiểm phiếu:

Có 03 thành viên gồm các ông bà có tên sau:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Bà: Nguyễn Thúy Hoa | - Trưởng ban |
| • Ông: Khương Nguyễn Đức Huy | - Thành viên |
| • Bà: Phạm Thị Phương Loan | - Thành viên |

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết cả số lượng và danh sách.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



ĐỒNG SAIGON

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

STT	NỘI DUNG	Trình bày	Thời gian
I	Đón khách		
1	Đón khách, hướng dẫn đại biểu đăng ký, phát tài liệu, ổn định chỗ ngồi.	Ban tổ chức	14g00 – 14g30
2	Tập hợp số lượng, tỷ lệ cổ đông tham dự.	Ban kiểm soát	14g30 - 14g45
II	Khai mạc đại hội		
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.	Ban tổ chức	14g45-14g50
2	Báo cáo kiểm tra số lượng, tỷ lệ Cổ đông tham dự Đại hội.	Ban kiểm soát	14g50-14g55
3	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm tra tư cách đại biểu và Ban kiểm phiếu. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết từng nội dung.	Ban tổ chức	14g55-15g00
III	Nội dung nghị sự chính của Đại hội		
1	Thông qua Chương trình và nội dung Đại hội ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	15g00-15g05
2	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	15g05-15g10
3	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và Phương hướng kinh doanh năm 2019.	Đoàn chủ tịch	15g10-15g30
4	Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2018 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2018	Ban kiểm soát	15g30-15g45
5	Đại hội thảo luận và biểu quyết các nội dung (3 và 4)	Cổ đông	15g45-16g15
6	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	16g15-16g20
7	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2018. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	16g20-16g25
8	Tờ trình thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2019. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	16h25-16h30
9	Tờ trình ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019	Đoàn chủ tịch	16g30-16g35

	⇒ Lấy ý kiến biểu quyết		
10	Tờ trình ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng Cổ đông ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	16h35-16h45
IV	Bế mạc Đại hội		
1	- Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết - Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Ban thư ký	16g45-17g00
2	Bế mạc Đại hội	Đoàn chủ tịch	



QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

Đoàn Chủ tịch Đại hội Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI

1. Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
2. Không hút thuốc lá trong Hội trường.
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động để theo chế độ rung.

II. VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT

1. **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.
2. **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến) một vấn đề bằng cách giơ phiếu biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề gì, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội.
3. **Thể lệ biểu quyết:**
 - Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một đơn vị biểu quyết.
 - Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội sẽ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 20 Điều lệ Công ty.

III. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận có thể đăng ký với Ban Thư ký hoặc trực tiếp đưa tay phát biểu.
2. **Nội dung:** phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh tại Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
2. Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

1. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
2. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết.
3. Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp không phù hợp với nội dung biểu quyết của từng vấn đề.

VII. BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây, là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch. Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2018, PHƯƠNG HƯỚNG VÀ NHIỆM VỤ NĂM 2019

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được thông qua tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch xin báo cáo về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và mục tiêu kế hoạch năm 2019 như sau:

PHẦN 1. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018

I. Đánh giá tổng quan

1. Thuận lợi

Những tác động tích cực từ yếu tố vĩ mô và ngành bất động sản đến hoạt động công ty

Nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất trong 11 năm qua. Dữ liệu từ Tổng Cục Thống kê Việt Nam cho thấy, tốc độ tăng trưởng GDP năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây và vượt con số mục tiêu 6,7% được đề ra; trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng có mức tăng trưởng cao nhất là 8,65%.

Đầu tư của nước ngoài cho bất động sản tại Việt Nam ngày càng lớn. Đầu tư trực tiếp của nước ngoài đến thời điểm cuối 2018 thu hút 3.046 dự án cấp phép mới (tăng 17,6% về số dự án) với số vốn đăng ký đạt gần 18 USD; tổng lượng vốn FDI giải ngân trong năm 2018 đạt 19,1 tỷ USD, tăng gần 2 tỷ USD so với 2017. Thêm vào đó, Tổng vốn đầu tư đăng ký của bất động sản là 6,6 tỷ USD, chiếm 18,6% tổng vốn đầu tư đăng ký (nguồn số liệu từ Bộ Kế hoạch & Đầu tư) đứng thứ hai về thu hút vốn đầu tư sau ngành công nghiệp chế biến chế tạo.

Phía Đông của HCM vẫn đứng đầu trong danh sách thu hút vốn đầu tư hạ tầng. Nhiều công trình hạ tầng giao thông ở khu Đông đã và đang tiếp tục được phát triển với sự quy hoạch đồng bộ trên tất cả phương diện bao gồm đường bộ, đường sắt, đường thủy... Nhờ có các công trình này, giao thông khu Đông sẽ trở nên rất thuận lợi, kết nối với các quận trung tâm và khu vực liên tỉnh trở nên dễ dàng hơn. Điển hình là hàng loạt các công trình hạ tầng chiến lược đã và đang được đầu tư phát triển như: tuyến cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, đường Vành đai 2, 3,

đường Liên Phường, Mai Chí Thọ, Đồng Văn Cống, mở rộng đường Nguyễn Duy Trinh, đường Nguyễn Thị Định, bến xe miền Đông mới. TP.HCM cũng đã và đang triển khai xây dựng tuyến đường sắt metro: Bến Thành – Suối Tiên. Chính sự phát triển, sự thay đổi nhanh chóng của hạ tầng đã trở thành động lực tích cực, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn khu Đông Sài Gòn nói chung và khu vực Nhon Trạch Đồng Nai nói riêng.

Bất động sản khu Đông Sài Gòn tiếp tục là điểm nóng thu hút các nhà đầu tư. UBND TP HCM đã phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2016 – 2020, theo đó các quận trung tâm và nội thành Sài Gòn không được phát triển dự án mới từ nay đến năm 2020. Do vậy, từ cuối năm 2018 và những tháng đầu 2019, lượng nhà đầu tư quan tâm đến khu vực vùng ven Tp. HCM như Quận 9, Nhon Trạch, Long An, Bình Dương tăng cao đột biến. Trong đó, khu Quận 9 và Nhon Trạch được xem là có những lợi thế cạnh tranh tốt thu hút phần lớn các nhà đầu tư do vị trí giao thông và kết nối hạ tầng vô cùng thuận lợi cả trong ngắn và dài hạn.

Thế mạnh nội tại của Công ty và dự án Đông Sài Gòn (Phú Thạnh – Long Tân)

Dự án Khu dân cư Đông Sài Gòn được phát triển bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch là một trong số những dự án nổi bật, kiểu mẫu của tỉnh Đồng Nai nói riêng và của Khu Đông Sài Gòn nói chung. Dự án có quy mô hơn 942 ha, được quy hoạch trở thành một khu đô thị hiện đại, đầy đủ các tiện nghi đa dạng gồm khu thể thao, văn hóa, khu cộng đồng, các trường học trong nước và quốc tế, trung tâm mua sắm, cà phê, khu giải trí...kèm theo đó là một không gian xanh, sạch, thân thiện môi trường. Thêm vào đó, KDC Đông Sài Gòn nằm ở vị thế vô cùng thuận lợi, nằm trên các trục giao thông huyết mạch như: Tuyến đường Vành Đai 3 TP.HCM, Sân bay Quốc tế Long Thành, Cao tốc Bến Lức Long Thành, cao tốc Long Thành - Dầu Giây...

Ngoài những thuận lợi trên, Dự án của Công ty còn nhận được sự hỗ trợ tích cực của các cơ quan Ban Ngành từ cấp tỉnh đến cấp huyện, xã. Hơn nữa, Công ty cũng nhận được sự đồng thuận rất cao của các cổ đông, sự chỉ đạo xuyên suốt của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc và sự đoàn kết của cả tập thể Công ty.

2. Khó khăn

Độ trễ về hạ tầng

Mặc dù các trục giao thông kết nối từ Tp. HCM và những vùng lân cận khác đến vị trí Dự án như: Cầu Cát Lái, đường Vành Đai 3, Vành Đai 4, Sân bay Long Thành,... đã được Chính phủ phê duyệt đầu tư nhưng tiến trình thi công còn khá chậm trễ do những hạn chế ngân sách nhà nước. Điều này có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thu hút dân cư về dự án Đông Sài Gòn sinh sống và làm việc.

Áp lực tài chính

Năm 2018, ngân hàng Nhà nước cũng đã có những động thái quan trọng kiểm soát việc cho vay và tăng trưởng tín dụng bất động sản tại các ngân hàng thương mại Việt Nam. Các ngân hàng bắt đầu nâng các tiêu chuẩn cho vay, áp dụng các chính sách thu hồi nợ nhiều hơn và đa phần là hạn chế việc tài trợ cho các dự án mới. Do đó, Công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng.

Công tác đền bù và bồi thường gặp nhiều thách thức

Trong năm 2018, địa bàn huyện Nhơn Trạch diễn ra nhiều đợt sốt đất (cụ thể: tháng 4 và tháng 10-11), đẩy giá đất trên địa bàn tăng cao. Thêm vào đó, thông tin đầu tư hạ tầng và việc đấu nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện làm cho các hộ dân yêu cầu đơn giá bồi thường cao hơn và họ khó khăn hơn trong việc thương lượng. Vì vậy, việc triển khai hoàn tất công tác đền bù trở nên kéo dài và tốn nhiều chi phí.

II. Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư dự án trong năm 2018

1. Tóm tắt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2018

Số liệu thực hiện kết thúc niên độ tài chính năm 2018 (như bảng bên dưới) cho thấy các chỉ tiêu quan trọng cơ bản đạt được kế hoạch của năm 2018, đặc biệt là doanh thu vượt mức, khả năng kiểm soát tốt chi phí bán hàng cũng như chi phí hoạt động, và cơ bản hoàn thành chỉ tiêu đóng góp vào ngân sách Nhà nước. Cụ thể, doanh thu ước tính đạt hơn 1.059,7 tỷ đồng hoàn thành 100,8% kế hoạch, chi phí bán hàng và chi phí cho quản lý doanh nghiệp giảm hơn so với kế hoạch đặt ra.

Đơn vị: tỷ đồng

Hạng mục	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu thực hiện	1.050,9	1.059,7	100,8%
Lợi nhuận sau thuế	249,3	167,7	67,3%
Tổng giá trị đầu tư	420,6	92,1	21,89%
Nộp Ngân sách	140,5	80,8	57,5%

Tuy nhiên, một số chỉ tiêu hoạt động chưa đạt kế hoạch 2018 như lợi nhuận và giá trị đầu tư. Cụ thể:

Chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế của năm 2018 đạt 167,7 tỷ đồng, hoàn thành 67,3% so với kế hoạch được giao. Yếu tố chính làm cho lợi nhuận năm 2018 sụt giảm so với kế hoạch là do giá vốn thực tế tăng 15,6% so với các dự toán của kế hoạch. Giá vốn này được công ty kiểm toán AASC thực hiện tính toán độc lập, theo đó một số nguyên nhân góp phần làm tăng giá vốn thực tế so với giá vốn dự toán (trước đây) như sau: thứ nhất, giá vốn thực tế có cập nhật toàn bộ chi phí đầu tư dự án theo đơn giá hiện tại có tăng hơn so với trước đây (được cập nhật bởi công ty tư vấn Bách Khoa). Ngoài ra, đơn giá bồi thường cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng lớn đến biến động của giá vốn, những tháng giữa năm 2018 tình trạng sốt đất làm cho chi phí bồi thường thực tế tăng cao hơn nhiều so với các ước tính.

Giá trị đầu tư khoảng 92,1 tỷ đồng (bao gồm công tác bồi thường), 21,89% so với mục tiêu kế hoạch đặt ra. Trong năm, phần lớn các hoạt động đầu tư là hoàn thiện hạ tầng khu Phú Thịnh 1, 2 và thực hiện một số hạng mục kỹ thuật của khu Tái định cư. Ngoài ra, công ty cũng ưu tiên nguồn vốn sẵn sàng cho công tác bồi thường và công ty cũng gặp phải một số trở ngại về pháp lý, thủ tục làm kéo dài tiến độ đầu tư so với kế hoạch. Ngoài ra, do giá thị trường tăng cao nên Công ty gặp nhiều khó khăn hơn khi thương lượng thỏa thuận với các hộ dân và phần lớn họ đều không đồng ý với phương án của công ty đưa ra.

Nguồn và sử dụng nguồn

Nguồn thu từ Phú Thịnh 1 và Phú Thịnh 2

Tổng nguồn thu trong năm 2018 từ kinh doanh phân khu 1D và 1F là 80 tỷ đồng, lũy kế gần 409 tỷ đồng, tương đương khoảng 93% giá trị hợp đồng đã ký.

Nguồn thu từ hợp tác liên doanh giai đoạn 1

Trên bảng cân đối kế toán vào thời điểm 31/12/2018, Công ty vẫn đang nợ khoản trái phiếu là 188 tỷ đồng từ ngân hàng GPBank và Công ty cũng có nguồn thu đợt cuối từ đối tác liên doanh là hơn 186 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm đầu tháng 1/2019, các khoản này đã được công ty xử lý xong, cụ thể Công ty đã thu toàn bộ số tiền thanh toán đợt 3 từ Công ty liên doanh là 186,46 tỷ đồng và Công ty cũng đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ nợ trái phiếu từ GPBank là 188 tỷ nợ gốc và các khoản lãi phát sinh.

2. Công tác liên quan đến bồi thường và đất đai

Năm 2018 do tình hình sốt đất của thị trường bất động sản nói chung và đặc biệt là khu vực Nhơn Trạch nói riêng. Vì vậy, việc bồi thường gặp nhiều trở ngại trong việc thương thảo mức giá đền bù và chi trả theo phương án bồi thường với các hộ dân. Công ty cũng đã cố gắng hết sức nhưng kết quả chưa đạt được yêu cầu theo kế hoạch. Mặc dù vậy, một số kết quả đạt được trong năm 2018 như sau:

- Thỏa thuận bồi thường với các hộ dân Khu dân cư Phú Thạnh- Long Tân- Vĩnh Thanh, mở rộng DA KDC Phú Thạnh – Long Tân, DA Sông Hồng, trong năm chỉ thỏa thuận được với các hộ dân với diện tích 2,8 ha.
- Chi trả bồi thường DA KDC Long Tân- Phú Thạnh- Vĩnh Thanh: UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt phương án bồi thường đợt 1 diện tích 75 ha gồm 228 hộ và Công ty cũng có chính sách hỗ trợ thêm, tổng bình quân 285.000 đ/m² nhưng người dân vẫn không chịu nhận tiền bồi thường.
- Chi trả bồi thường DA Khu tái định cư xã Long Tân diện tích 21,3 ha: Dự án đã được UBND Huyện phê duyệt phương án bồi thường từ năm 2017 và Công ty đã chuyển hết số tiền 22,26 tỷ đồng theo phương án bồi thường cho TT Phát triển Quỹ đất: nhưng đến thời điểm này hầu hết các hộ dân không chịu nhận tiền bồi thường.
- Trong năm, Công ty đã nỗ lực đề nghị huyện Nhơn Trạch xem xét cho lập bổ sung phương án bồi thường, đến nay phòng QLĐT huyện Nhơn Trạch. Trung tâm PTQĐ đã có tham mưu cho huyện xử lý, trên cơ sở đó UBND Huyện đã có

văn bản báo cáo tình về việc lập bổ sung phương án bồi thường với số tiền khoảng 14 tỷ đồng và UBND tỉnh cũng có văn bản giao Sở Tài chính chủ trì cùng các sở ngành liên quan đề xuất tình xử lý.

3. Công tác liên quan đến hoạt động đầu tư dự án.

Hoạt động đầu tư dự án trong năm 2018 chủ yếu là hoàn thiện hạ tầng khu 1F, triển khai các công tác pháp lý cũng như đầu tư khu tái định cư và khu phố chợ.

- **Một số công việc liên quan dự án Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân 722,9 ha:**
 - Phối hợp với đối tác thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (cục bộ cho Phân khu 1A);
 - Thực hiện các thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng, đủ điều kiện sang tên khách hàng các thửa đất thuộc Phân khu 1F và nộp hồ sơ điều chỉnh quyết định giao đất.
- **Một số công việc liên quan Dự án Khu trung tâm Hành chính-Văn hóa-Giáo dục-TDTT, kết hợp XD chợ và Khu phố chợ**
 - Hoàn thiện các sổ sơ: Báo cáo ĐTM, trình sổ XD thẩm định thiết kế cơ sở và dự án đầu tư.
 - Ký quỹ thực hiện dự án số tiền 20,12 tỷ và nộp hồ sơ Sở Tài nguyên Môi trường xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất làm căn cứ xin chuyển mục đích sử dụng đất.
- **Một số công việc liên quan Dự án Tái định cư Long Tân:**
 - Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý: Xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung trạm XLNT trong dự án).
 - Hoàn thành thi công 02 tuyến đường NB3, NB10.

Một số chi phí đã thực hiện triển khai các công việc trong năm 2018

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị (tỷ đồng)	
		Kế hoạch	Thực hiện
1	PHÂN KHU 1F, 1D	3,35	10,9
2	KHU TĐC 21,3HA	61,85	4,52
3	KHU PHỐ CHỢ	170,90	21,68
4	MỘT SỐ DỰ ÁN KHÁC	2,50	9,3
	TỔNG CỘNG	238,6	46,4

4. Công tác quản trị hành chính và tổ chức nhân sự:

- Tổng số lao động tính đến ngày 31/12/2018: 88 người, trong đó 39 nữ;
- Thu nhập bình quân người lao động: 10 triệu đồng/người/tháng.

- Công ty thực hiện tốt các chế độ chính sách đối với người lao động, bao gồm đóng các khoản BHXH, BHYT, BHTN. Công ty cho tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên theo quy định.
- Thường xuyên tổ chức cho CBCNV tham gia học các lớp: quản lý dự án, bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm soát nội bộ, các chính sách thuế, các chính sách mới về đầu tư xây dựng...

III. Hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

1. Cơ cấu bộ máy quản trị của công ty

Cơ cấu nhân sự HĐQT:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Ông Quách Văn Đức | Chủ tịch |
| - Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn | Thành viên |
| - Ông Nguyễn Văn Hồng | Thành viên |
| - Ông Đỗ Tấn Điềm | Thành viên |
| - Ông Trần Minh Quý | Thành viên |
| | (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018) |
| - Ông Yang Zhe | Thành viên |
| | (Từ ngày 16 tháng 4 năm 2018) |

Nhân sự ban kiểm soát:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - Bà Nguyễn Thúy Hoa | : Trưởng ban Kiểm soát |
| - Bà Dương Thị Minh Hồng | : Thành viên Ban kiểm soát |
| - Bà Phạm Thị Phương Loan | : Thành viên Ban kiểm soát |

Nhân sự Ban Điều hành:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn | : Tổng giám đốc |
| - Ông Khương Nguyễn Đức Huy | : Phó Tổng giám đốc |
| - Ông Phan Tuấn Kiệt | : Phó Tổng Giám đốc |
| - Ông Trần Minh Quý | : Phó Tổng Giám đốc |
| | (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018) |

2. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Sau khi có nghị quyết đại HĐCĐ 2018, Hội đồng Quản trị đã tiến hành họp để triển khai thực hiện các nội dung của Nghị quyết. Hoạt động quản trị của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch tuân thủ theo đúng Điều lệ, quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các quy chế nội bộ của Công ty. Chủ tịch HĐQT và các thành viên được phân công đã thường xuyên giám sát, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện nội dung đã được HĐQT thông qua tại các cuộc họp, các Nghị quyết đã được ban hành. Các Nghị quyết được thông qua đều được Hội đồng quản trị giao cho Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện và Hội đồng Quản trị giám sát việc thực hiện các vấn đề chính như sau:

- Đôn đốc và theo dõi xuyên suốt việc thực hiện công tác đền bù, bồi thường. Ngoài ra, HĐQT chỉ đạo và theo dõi quá trình làm việc của Ban Điều hành với các sở ngành, địa phương về chính sách bồi thường và tái định cư cho công nhân cao su;

- Chỉ đạo việc thực hiện hoàn thiện cơ sở hạ tầng và các thủ tục pháp lý để phục vụ việc bàn giao đất nền cho khách hàng;
- Làm việc, chỉ đạo và theo dõi xuyên suốt việc xử lý nợ trái phiếu đối với các tổ chức tín dụng.

Hội đồng Quản trị luôn chỉ đạo, giám sát xuyên suốt việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị đối với Ban Điều hành trong năm 2018, đảm bảo các công việc được thực hiện đạt mục tiêu đặt ra.

3. Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 01 Đại hội đồng cổ đông và 04 phiên họp HĐQT để đánh giá công tác quản trị, điều hành và kết quả hoạt động đồng thời để xem xét, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT, ban hành các Nghị quyết HĐQT trên cơ sở các biên bản họp HĐQT với các nội dung của nghị quyết đều tập trung vào việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được đại hội đồng cổ đông thông qua.

4. Đánh giá kết quả chung đạt được trong năm 2018.

Bằng sự chỉ đạo xuyên suốt của HĐQT cùng nỗ lực của Ban Giám Đốc và toàn thể CBNV Công ty, một số thành tựu nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018 được tóm tắt như sau:

Thứ nhất, tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế trong năm 2018 vượt mức so với năm 2017 và đáp ứng cơ bản các mục tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2018.

Thứ hai, Công ty đã cân đối tốt nguồn lực tài chính, hoàn tất các nghĩa vụ đối với ngân hàng, làm giảm áp lực tài chính và cải thiện khả năng hoạt động của công ty.

Thứ ba, mặc dù chưa đạt được kỳ vọng đặt ra nhưng Công ty cũng đã thỏa thuận bồi thường thành công một số trường hợp với các hộ dân và đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính đối với huyện trong công tác bồi thường.

Thứ tư, đã cùng với nhà đầu tư hoàn tất các thủ tục liên doanh giai đoạn 1. Hỗ trợ, phối hợp với nhà đầu tư trong việc phát triển dự án.

I. Đánh giá chung tình hình năm 2019

1. Triển vọng

Xu hướng phát triển chung của thị trường BĐS trong 2019.

Quan điểm của Cơ quan nhà nước (Cục quản lý nhà – Bộ Xây Dựng) và các chuyên gia nghiên cứu hoạt động trong ngành BĐS đều cho rằng diễn biến thị trường trong năm 2019 nhiều khả năng sẽ ổn định và phát triển tích cực. Tuy nhiên, năm 2019 dự báo nguồn cung quỹ đất và sản phẩm cũng sẽ thiếu hụt tại các thành phố lớn, đặc biệt tại Tp. HCM. Do vậy, những khu vực vùng ven sẽ là điểm nóng thu hút đầu tư và dự báo sẽ có những đợt tăng giá đất cục bộ. Sức hấp dẫn do giá cả còn thấp, quỹ đất rộng, hệ thống hạ tầng giao thông đô thị được đầu tư mạnh mẽ khiến các nhà đầu tư, đầu cơ và cả những chủ đầu tư, doanh nghiệp phát triển BĐS hình thành xu hướng dịch chuyển hoạt động đến các thị trường này. So với Tp.HCM, BĐS ở các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Phan Thiết, Bình Phước hay Bà Rịa Vũng Tàu,... hiện nay không hề thua kém về sức hút đầu tư, đặc biệt là những dự án quy mô lớn, có hạ tầng đã và đang hình thành.

Cú hích từ hạ tầng làm tăng giá trị cho khu vực Nhơn Trạch.

Hàng loạt các công trình hạ tầng chiến lược đang được đầu tư hoàn thiện phát triển như: tuyến cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, đường Vành đai 3,4; trục đường Mai Chí Thọ, Đồng Văn Cống, mở rộng đường Nguyễn Duy Trinh, đường Nguyễn Thị Định. Thêm vào đó, Chính phủ rất quyết liệt đẩy nhanh tiến độ triển khai sân bay Long Thành làm cho thị trường bất động sản tại khu vực Nhơn Trạch được hưởng nhiều lợi ích về giá trị.

Lợi ích từ quy hoạch

Phía Đông Tp.HCM được Chính phủ quy hoạch để trở thành trung tâm hành chính tương lai của thành phố. Vì vậy, đây là khu vực rất được chú trọng đầu tư hạ tầng trong thời gian tới. Những BĐS tiếp giáp, nằm cùng phía với phía Đông của Sài Gòn sẽ được thừa hưởng những lợi ích chung mà chính sách quy hoạch mang lại.

2. Thách thức

Khó khăn trong công tác bồi thường

Tình trạng sốt đất theo cơ sở hạ tầng và việc áp dụng giá đất bồi thường theo nghị định mới tăng cao nên chi phí đền bù cho phần đất còn lại dự kiến sẽ tăng, làm giảm hiệu quả đầu tư của dự án.

Ảnh hưởng của chính sách kiểm soát tăng trưởng tín dụng

Năm 2019, NHNN vẫn sẽ kiểm soát chặt chẽ việc tăng trưởng tín dụng vào BĐS. Do vậy, Công ty cũng sẽ khó khăn hơn để tiếp cận nguồn vốn vay, hoặc trái phiếu. Thêm vào đó, chi phí tài chính cũng sẽ tăng cao hơn, ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động công ty.

II. Phương hướng, nhiệm vụ kế hoạch kinh doanh năm 2019

1. Mục tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2019

Dự án Phú Thạnh – Long Tân

Đơn vị: tỷ đồng; %

Hạng mục	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	KH 2019/TH2018
Doanh thu thực hiện	1.059,7	773,52	73%
Lợi nhuận sau thuế	167,7	324,6	193,55%
Tổng giá trị đầu tư	92,1	802,84	871,6 %
Nộp Ngân sách	80,8	98,87	122,51%

Doanh thu năm 2019 phần lớn được đóng góp từ việc kinh doanh khu 1C, còn lại là từ việc ghi nhận doanh thu của các nền Phú Thịnh 1, Thù thịnh 2, doanh thu tài chính, doanh thu từ những khoản khác như thanh lý cây cao su.... Kế hoạch lợi nhuận trước thuế và sau thuế năm 2019 dự kiến cũng sẽ tăng 193% so với năm 2018.

Dự kiến mức chi cổ tức năm 2019 là 10%/mệnh giá

Dự án Khu phố Chợ

Sau khi được giao đất, Công ty sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và triển khai một số hạ tầng cơ bản. Đồng thời, theo đề án kinh doanh cũng như chiến lược tổng thể, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai kinh doanh một phần sản phẩm của dự án ngay trong năm 2019. Theo đó, tổng sản phẩm (diện tích) mục tiêu kinh doanh trong năm 2019 là 10% số lượng căn, tương ứng là 72 căn nhà xây dựng với giá bán 8,4 triệu/m². Ngoài ra, những sản phẩm khác như diện tích trong lồng chợ và ngoài lồng chợ sẽ được triển khai bán hàng trong những năm tiếp theo khi mà hạ tầng đã được xây dựng tương đối hoàn chỉnh.

Stt	Hạng mục	Tổng	Đơn vị	Kế hoạch 2019
1	Nhà xây dựng			
	- Diện tích sản kinh doanh	146.807	m ²	14.681
	- Số căn hộ	719	căn	72
	- Công suất kinh doanh dự kiến	100%		10%
2	Giá dự kiến kinh doanh nhà xây dựng		triệu / m ²	8,4

Chính sách bán hàng sẽ áp dụng trả chậm trong vòng 2 năm, khoảng 50% khoản tiền sẽ được thu trong năm đầu và 50% còn lại sẽ thu vào năm sau đó. Theo đó, doanh thu trên hợp đồng và nguồn tiền thực thu từ kinh doanh Khu Phố Chợ trong năm 2019 tương ứng khoảng 124 tỷ và 62 tỷ đồng. Tuy nhiên, với chính sách bán hàng trả chậm trong 02 năm thì doanh thu từ Khu Phố Chợ sẽ chưa được hạch toán ghi nhận trong năm 2019 và sẽ được ghi nhận trong năm 2020. Mặc dầu vậy, nguồn tiền thực thu từ kinh doanh Khu Phố Chợ sẽ được tính toán trong dòng tiền 2019 của công ty.

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Hạng mục	KH 2019
1	Tổng doanh thu trên hợp đồng từ bán nhà liên kế	124
2	Dòng tiền thực thu tương ứng theo chính sách bán hàng	62

2. Công tác bồi thường, đền bù

Để giảm những thiệt hại tài chính từ việc tình trạng sốt đất và sự tăng giá đồng bộ của thị trường bất động sản khu Đông TP. Hồ Chí Minh nói chung và khu vực Nhơn Trạch nói riêng, trong năm 2019, Công ty sẽ ưu tiên các nguồn lực để thực hiện nhanh việc bồi thường, đền bù phần, cụ thể như sau:

- Khu dân cư Phú Thạnh -Long Tân và khu mở rộng 90 ha: 561 tỷ
- Khu tái định cư 21ha (phần hỗ trợ chủ đầu tư): 21 tỷ
- Khu nhà ở tập thể công nhân cao su : 34 tỷ

3. Các hoạt động đầu tư

Dự án Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân 722,9 ha:

Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư:

- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu còn lại;
- Thống nhất phương án xử lý nước thải của dự án;
- Lập lại hồ sơ thiết kế BVTC một số hạng mục hạ tầng chính cần triển khai (các đường trục chính Khu Nam, hạ tầng nội bộ trong các Phân khu...) để trình thẩm định và phê duyệt;

Triển khai thi công một số hạng mục công trình gồm:

- Triển khai thi công các đường trục chính Khu Nam gồm: Đường số 7b, Đường D4, D5, D6, D10, D13, N15, N16. (Dự kiến làm các tuyến đường không có điều chỉnh quy hoạch).

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

- Thủ tục pháp lý, đầu tư: Trình phê duyệt ĐTM, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, xin chuyển mục đích sử dụng đất.
- Triển khai đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật và làm móng các dãy nhà liên kế để sớm đưa dự án vào kinh doanh cuối năm 2019;

Dự án Khu TĐC Long Tân:

Thủ tục pháp lý, đầu tư:

- Trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, phê duyệt điều chỉnh cục bộ TL 1/500 (bổ sung trạm xử lý nước thải);
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp giấy phép xây dựng.

Công tác thi công xây dựng:

- Thi công đường giao thông điện và Trạm biến áp cấp cho Khu TĐC.

Dự án mở rộng khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân (Khu 90 ha):

Thủ tục pháp lý, đầu tư: Thực hiện thủ tục gia hạn văn bản chủ trương đầu tư và các thủ tục pháp lý để từng bước triển khai dự án;

Kế hoạch chi phí thực hiện cho các hoạt động đầu tư

Chi phí tài chính để triển khai một số đầu mục công việc trọng tâm trong năm 2019 nêu trên ước tính gần 184,6 tỷ đồng, cụ thể:

Stt	Nội dung công việc	Giá trị (tỷ)
I	Dự án Khu dân cư Phú Thạnh-Long Tân 722,9 ha:	
1	Thủ tục pháp lý, đầu tư: lập quy hoạch 1/500, thiết kế bản vẽ thi công, xin phép xây dựng	11,1
2	Triển khai thi công một số hạng mục công trình:	51,5
II	Dự án Khu trung tâm Hành chính-Văn hóa-Giáo dục-TDTT, kết hợp XD chợ và Khu phố chợ:	
1	Thủ tục pháp lý, đầu tư:	
	Thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây; Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC công trình hạ tầng.	4,0
	Thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thủ tục xin giao đất/thuê đất, nộp tiền sử dụng đất;	105,0
2	Công tác xây dựng:	
	Triển khai đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật;	10,0
III	Dự án Khu TĐC Long Tân:	
1	Thủ tục pháp lý, đầu tư: Phê duyệt ĐTM, thiết kế cơ sở bản vẽ thi công...	1,0
2	Công tác xây dựng:	
	Thi công đường điện và Trạm biến áp cấp cho Khu TĐC;	2,0
	TỔNG CỘNG	184,6

4. Công tác nhân sự, hành chính

- Tiếp nhận và tổng hợp nhu cầu tuyển dụng của các bộ phận để lập kế hoạch tuyển dụng, đặc biệt là các nhân sự còn thiếu cho Ban Quản lý dự án (04 người).
- Tổng hợp nhu cầu đào tạo và phát triển của Công ty và các Phòng/Ban để xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển. Tổ chức chương trình đào tạo theo nhu cầu của Công ty;
- Thực hiện chế độ BHXH – BHYT – BHTN: theo dõi, cập nhật số liệu tăng giảm BHXH – BHYT và báo cáo quyết toán đối chiếu với cơ quan BHXH hàng tháng.
- Quản lý và bảo vệ cơ quan, tài sản, an ninh trật tự, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong Công ty.
- Chi phí lương và các khoản kèm theo cho năm 2019 ước tính khoản 16,8 tỷ đồng.

Quỹ lương và BHXH kế hoạch năm 2019

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Công việc	Chi phí
1	Chi phí lương	13,81

Stt	Công việc	Chi phí
2	BHXX	3,32
Tổng quỹ lương và BHXX		17,13

III. Các giải pháp cần thiết để triển khai kế hoạch 2019

Để đạt được các mục tiêu đặt ra trong năm 2019, HĐQT xin nêu một số giải pháp sẽ thực hiện để đảm bảo các mục tiêu đặt ra được hoàn thành tốt đẹp và mang lại nhiều lợi ích hơn nữa cho Công ty và các cổ đông. Một số các giải pháp như sau:

Thứ nhất, liên quan đến công tác đền bù, bồi thường:

- Ban điều hành Công ty tiếp tục, tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành để đôn đốc, phối hợp giải quyết kịp thời các vướng mắc nhằm thực hiện nhanh các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, công tác quy hoạch xây dựng, thủ tục xin chấp thuận đầu tư, các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư – xây dựng, đất đai...
- HĐQT xem xét các phương án đền bù, bồi thường về đất cho hợp lý, chỉ đạo Ban điều hành Công ty tranh thủ thỏa thuận bồi thường một số trường hợp với giá cả hợp lý để tránh tình trạng chi phí bồi thường tăng cao;

Thứ hai, liên quan đến đầu tư hạ tầng:

- HĐQT rà soát, xem xét chỉ đạo Ban điều hành Công ty thực hiện đầu tư, thi công các công trình để đáp ứng việc giao đất nền cho khách hàng;

Thứ ba, liên quan đến tài chính:

- Ban điều hành Công ty cần làm việc với tổ chức tư vấn tài chính, ngân hàng để thu hẹp nguồn vốn tài trợ cho các hoạt động đầu tư, công tác bồi thường và các hoạt động đầu tư khác;

Thứ tư, liên quan đến việc hợp tác liên doanh với đối tác nước ngoài:

- HĐQT phối hợp cùng Ban điều hành đàm phán, thương thảo và đề nghị chính sách hợp tác tốt hơn đối với nhà đầu tư nước ngoài cho các giai đoạn còn lại nhằm gia tăng hiệu quả công ty và lợi ích cổ đông.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ NHON TRẠCH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/2019/BC.BKS

Nhon Trạch, ngày 03 tháng 04 năm 2019

**BÁO CÁO
THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2018**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát qui định tại Điều lệ Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch;
- Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam);
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2018.

Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Năm 2018, Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch đã thực hiện các nhiệm vụ:

- Giám sát tính hợp pháp và tuân thủ trong công tác quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQCD ngày 16/04/2018.
- Tham gia các cuộc họp HĐQT và các cuộc họp giao ban và đưa ra các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm của Ban Kiểm soát.
- Kiểm tra chứng từ và sổ sách kế toán đồng thời góp ý chỉnh sửa phù hợp với quy định hiện hành.
- Thẩm tra Báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).
- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2018 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2019.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH:

HĐQT và Ban TGDĐ đã nghiêm túc tuân thủ các qui định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty và nghị quyết của ĐHĐCĐ trong công tác quản lý và hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 01 Đại hội đồng cổ đông và 04 phiên họp HĐQT để đánh giá công tác quản trị, điều hành và kết quả hoạt động đồng thời đề

xem xét, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT, ban hành các Nghị quyết HĐQT trên cơ sở các biên bản họp HĐQT với các nội dung của nghị quyết đều tập trung vào việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban kiểm soát, HĐQT và Ban TGD Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích của cổ đông.

Trong năm 2018, Ban kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía Cổ đông của Công ty.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ THẨM TRA BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

Qua công tác giám sát hoạt động kinh doanh, thẩm tra sổ sách kế toán, báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2018 của Công ty, Ban Kiểm soát đánh giá như sau:

1. Việc thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính

- Chứng từ, sổ sách và báo cáo kế toán được ghi chép đầy đủ, lưu trữ rõ ràng, minh bạch. Báo cáo tài chính năm 2018 phản ánh trung thực, hợp lý các thông tin, sự kiện trong kỳ và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

- Công ty kê khai và nộp thuế theo qui định.

- Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến của Đơn vị kiểm toán như sau: Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 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.

2. Tình hình hoạt động kinh doanh

Trong năm 2018, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là tiếp tục triển khai các hạng mục đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án, khai thác cao su, theo dõi các hợp đồng giao dịch bất động sản, thực hiện các thủ tục đầu tư, công tác bồi thường và triển khai thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với nhà đầu tư nước ngoài.

Khái quát kết quả kinh doanh theo báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất năm 2018:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Theo báo cáo tài chính riêng				Theo báo cáo tài chính hợp nhất		
		Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	TH so với KH (%)	TH so với cùng kỳ (%)	Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	TH so với cùng kỳ (%)
Tổng doanh thu (*)	1.051,00	1059,65	191,04	100,82	554,69	1.061,11	186,76	568,17
Lợi nhuận sau thuế	249,28	167,72	36,98	67,28	453,58	138,74	35,46	391,26
Sản lượng cao su	220	160,90	235	73,14	68,47			
Tổng giá trị đầu tư (**)	420,60	92,1	86,23	21,90	106,81			

Tổng doanh thu năm 2018 theo báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đều vượt kế hoạch đề ra, tăng nhiều so với năm trước, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao theo đại hội đồng cổ đông năm 2018.

Trong đó, theo báo cáo tài chính riêng, hoạt động kinh doanh bất động sản và hợp đồng liên doanh chiếm tỷ trọng 98,06% trong tổng doanh thu, việc bán hàng hóa chiếm tỷ trọng 1,13%, hoạt động khai thác mỏ cao su chiếm 0,71% tổng doanh thu.

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thấp hơn so với kế hoạch đề ra do việc tính toán phân bổ lại giá vốn đất hạ tầng cấp 1 và cấp 2 đối với khu 1D, 1F và khu 1A, 1B đã hợp tác đầu tư.

Năm 2018, sản lượng cao su khai thác giảm so với năm trước và không đạt kế hoạch đề ra do diện tích cây cao su bị thu hẹp vì phải cưa hạ phục vụ triển khai dự án.

Các hạng mục đã đầu tư trong năm 2018 được thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT, tuy nhiên tổng giá trị đầu tư trong năm chưa đạt kế hoạch do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý và gặp khó khăn trong công tác bồi thường vì giá đất tăng cao.

Tình hình chi phí quản lý năm 2018:

ĐVT: Tỷ đồng

Nội dung	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	TH so với KH	TH so với cùng kỳ
CP bán hàng	4,80	4,64	7,013	96,67%	66,29%
CP quản lý	26,00	25,66	18,345	98,69%	139,78%

- Chi phí bán hàng giảm so với năm trước do doanh thu ghi nhận từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 37,71%.

- Chi phí quản lý tăng 39,78% so với năm trước do tăng lương cho bộ phận CB.CNV và một số chi phí khác phục vụ việc sản xuất kinh doanh tăng.

IV. GIÁM SÁT THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2018:

- HĐQT và Ban TGD Công ty đã nghiêm túc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

- Nhìn chung, kết quả hoạt động SXKD năm 2018 đạt chỉ tiêu so với chỉ tiêu kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra, riêng khoản mục đầu tư chưa đạt kế hoạch do gặp khó khăn trong công tác bồi thường vì giá đất tăng cao.

- Tình hình chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát được thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHCH.

- Công ty đã được HĐQT chấp thuận lựa chọn Công ty TNHH PwC (Việt Nam) là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018.

VI. KIẾN NGHỊ:

Qua kết quả hoạt động năm 2018, Ban kiểm soát có một số kiến nghị như sau:

- Thứ nhất, Công ty cần tiếp tục tập trung dồn đốc triển khai nhanh các thủ tục pháp lý của dự án để đảm bảo bắt kịp lợi thế đầu tư của dự án cũng như đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền lợi cho khách hàng.

- Thứ hai, cần có giải pháp đẩy nhanh công tác đền bù vì sắp tới khi hệ thống hạ tầng xung quanh được đầu nối tương đối tốt thì giá đất đền bù cao sẽ làm tăng giá thành sản phẩm, giảm hiệu quả đầu tư.

- Thứ ba, tiếp tục đẩy nhanh tiến độ đầu tư các hạng mục hạ tầng tối thiểu theo quy định đối với các phân khu đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo thực hiện đầy đủ các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng đối với khách hàng.

- Thứ tư, cần có biện pháp huy động thêm vốn đầu tư để thực hiện triển khai hạ tầng các phân khu tiếp theo cũng như đáp ứng nhu cầu của công tác bồi thường nhằm đẩy nhanh tốc độ đầu tư dự án, tạo ra sản phẩm tiếp tục đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, đối với biện pháp phát hành trái phiếu cần lưu ý cân nhắc vấn đề lãi suất để đảm bảo hiệu quả đầu tư.

- Thứ năm, cần lưu ý dồn đốc thu hồi công nợ và nâng cao hiệu quả của chi phí hoạt động.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch năm 2018. Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông, rất mong được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Chân thành cảm ơn HĐQT, Ban TGD và CB.CNV các phòng ban của Công ty đã hỗ trợ tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2018.

Trân trọng.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**


Nguyễn Thúy Hoa



Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2018”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất ngày 17/10/2008, bổ sung lần thứ 2 ngày 17/05/2013 và bổ sung lần thứ 3 ngày 29/04/2016.
- Căn cứ Báo cáo tài chính 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Báo cáo tài chính năm của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 (Bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo Tài chính riêng) đã được Công ty TNHH PwC (Việt Nam) thực hiện và xác nhận, được Ban Kiểm soát Công ty kiểm tra. Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán với những nội dung sau:

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo của Kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam) đã xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo Tài chính riêng như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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”.

Toàn bộ nội dung của Báo cáo tài chính năm 2018 được đính kèm và công bố trên website: dongsaigon.vn của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 xem xét thông qua.
Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức



Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2018”

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 được được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất ngày 17/10/2008, bổ sung lần thứ 2 ngày 17/05/2013 và bổ sung lần thứ 3 ngày 29/04/2016.
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm tài chính 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2018 của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch như sau:

1. Phân phối lợi nhuận năm 2018

STT	Các chỉ tiêu	Tỷ lệ	Số tiền
	Tổng lợi nhuận phân phối		179.302.172.300
1	Quỹ chia cổ tức	90%	161.371.955.070
2	Quỹ đầu tư phát triển	3%	5.379.065.169
3	Quỹ khen thưởng	2%	3.586.043.446
4	Quỹ phúc lợi	2%	3.586.043.446
5	Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban KS, Ban ĐH	3%	5.379.065.169
	Tổng cộng	100%	179.302.172.300

2. Tỷ lệ chia cổ tức năm 2018 là 10%/mệnh giá.

Kính trình Đại hội phê chuẩn phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2018 với mức 10%/mệnh giá và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị triển khai thực hiện.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định và thông qua.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nhơn Trạch, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Mức thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát”

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 và được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất ngày 30/10/2008; lần thứ hai ngày 17/05/2013 và lần thứ ba ngày 29/04/2016.

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2018 và phương hướng hoạt động năm 2019.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông mức thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát như sau:

1. Chủ tịch HĐQT: 50 triệu đồng/tháng
2. Thành viên HĐQT: 30 triệu đồng/người/tháng
3. Trưởng Ban Kiểm soát (chuyên trách): 35 triệu đồng/tháng
4. Thành viên Ban Kiểm soát: 8 triệu đồng/người/tháng.

Thời gian áp dụng từ tháng 01/2019 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định thay đổi.

Trân trọng kính trình Đại hội.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nhon Trach, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 và được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất ngày 30/10/2008; lần thứ hai ngày 17/05/2013 và lần thứ ba ngày 29/04/2016.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua nội dung sau:

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong năm công ty kiểm toán độc lập theo danh sách dưới đây để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019, bao gồm:

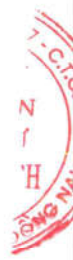
- + Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;
- + Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- + Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- + Công ty TNHH KPMG.
- + Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 xem xét thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức





TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“ V/v: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông”

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành tháng 8/2004 được chỉnh sửa, bổ sung lần thứ nhất tháng 10/2008; bổ sung lần thứ 2 ngày 17/05/2013 và bổ sung lần 3 ngày 29/04/2016.

Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019. Để kịp thời quyết định các vấn đề phát sinh trong hoạt động kinh doanh của Công ty, ngoài các vấn đề thảo luận và biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng Cổ đông, cụ thể như sau:

- Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề liên quan đến hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, đầu tư tài chính, quyết định dự án đầu tư mới, hợp tác đầu tư dự án mới trên cơ sở đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho Công ty, cho Cổ đông.
 - Ủy quyền cho HĐQT quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;
 - Ủy quyền cho HĐQT quyết định giá chào bán trái phiếu và các vấn đề khác (nếu có) thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông về việc phát hành trái phiếu. Và thực hiện Hồ sơ phát hành trái phiếu theo quy định (*Xây dựng Phương án phát hành trái phiếu, Bản công bố thông tin về đợt phát hành, Hợp đồng ký kết giữa Công ty với các Tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến đợt phát hành trái phiếu,...*; Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc phát hành trái phiếu nhằm đảm bảo cho đợt phát hành tuân thủ đúng các quy định của pháp luật);
 - Ủy quyền cho HĐQT quyết định các giải pháp khắc phục biến động lớn về tài chính của Công ty (nếu có phát sinh).
 - Ủy quyền cho HĐQT quyết định việc sử dụng các quỹ theo quy định cho công tác khen thưởng, công tác thi đua, đoàn thể, cộng đồng và các mục tiêu khác của Công ty trong phạm vi nguồn các quỹ đã được ĐHCĐ phê duyệt.
- Kính trình Đại hội xem xét và quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Quách Văn Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

N: 3
C
E
NH
VON T

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 9 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 6 năm 2017.

Hội đồng Quản trị

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên
Ông Trần Minh Quý	Thành viên (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018)
Ông Yang Zhe	Thành viên (Từ ngày 16 tháng 4 năm 2018)
Ông Đỗ Tấn Diễm	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc
Ông Khương Nguyễn Đức Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

Trụ sở chính

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân
Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 37. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 36.

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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty này dựa trên kết quả 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực và 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 việc 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 riêng của Công ty.

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 riêng của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2018.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Viết Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8308
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019



Lê Quang Đạo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2845-2019-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 31)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		246.510.359.963	102.982.399.995
110	Tiền		4.070.500.411	2.344.323.029
111	Tiền	3	4.070.500.411	2.344.323.029
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		211.582.638.800	60.560.684.113
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	191.936.976.006	4.273.049.117
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.788.711.613	1.984.458.522
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	17.862.462.181	54.308.687.474
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	Hàng tồn kho		30.309.764.711	39.294.691.684
141	Hàng tồn kho	8	30.309.764.711	39.294.691.684
150	Tài sản ngắn hạn khác		547.456.041	782.701.169
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		233.578.665	420.756.452
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		313.877.376	361.944.717
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.613.987.715.056	1.617.293.129.015
210	Các khoản phải thu dài hạn		84.654.322.473	6.879.652.938
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	5.950.289.673	6.693.392.938
215	Phải thu về cho vay dài hạn	6	58.571.812.800	-
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	20.132.220.000	186.260.000
220	Tài sản cố định		11.215.174.241	13.380.727.436
221	Tài sản cố định hữu hình	9	11.215.174.241	13.380.727.436
222	Nguyên giá		27.376.125.982	26.867.344.854
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.160.951.741)	(13.486.617.418)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.402.363.712.988	1.594.441.629.294
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	1.402.002.611.631	1.594.441.629.294
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		361.101.357	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4	115.750.000.000	2.500.000.000
251	Đầu tư vào công ty con		2.500.000.000	2.500.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên kết		113.250.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		4.505.354	91.119.347
261	Chi phí trả trước dài hạn		4.505.354	91.119.347
270	TỔNG TÀI SẢN		1.860.498.075.019	1.720.275.529.010

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 31)
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.087.374.420.192	1.012.350.144.531
310	Nợ ngắn hạn		912.643.063.726	870.387.398.339
311	Phải trả người bán ngắn hạn		2.865.829.627	5.901.741.313
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11(a)	15.869.812.686	487.008.115.479
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	12	31.396.096.257	24.042.400.310
314	Phải trả người lao động		770.000.000	2.790.656.425
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	13	590.810.156.625	41.796.653.296
319	Phải trả ngắn hạn khác	14	66.171.668.257	621.402.349
320	Vay ngắn hạn	15	202.300.000.000	308.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.459.500.274	226.429.167
330	Nợ dài hạn		174.731.356.466	141.962.746.192
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	11(b)	174.731.356.466	141.962.746.192
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		773.123.654.827	707.925.384.479
410	Vốn chủ sở hữu		773.123.654.827	707.925.384.479
411	Vốn góp của chủ sở hữu	16, 17	660.000.000.000	660.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	Cổ phiếu quỹ	17	(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	17	4.217.482.527	2.720.021.642
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	17	113.616.172.300	49.915.362.837
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		11.581.672.925	12.930.329.343
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		102.034.499.375	36.985.033.494
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.860.498.075.019	1.720.275.529.010


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Mai Thị Loan
Kế toán trưởng


Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng	84.580.849.559	133.580.586.337
10	Doanh thu thuần về bán hàng	84.580.849.559	133.580.586.337
11	Giá vốn hàng bán	(70.517.304.692)	(89.155.301.605)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	14.063.544.867	44.425.284.732
21	Doanh thu hoạt động tài chính	5.704.562.768	57.666.245
22	Chi phí tài chính	(396.666.667)	(349.125.000)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(396.666.667)	(349.125.000)
25	Chi phí bán hàng	(4.638.606.136)	(7.012.967.764)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(25.660.944.493)	(18.344.943.926)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(10.928.109.661)	18.775.914.287
31	Thu nhập khác	969.368.556.996	57.398.414.644
32	Chi phí khác	(748.456.700.736)	(30.277.070.679)
40	Lợi nhuận khác	220.911.856.260	27.121.343.965
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	209.983.746.599	45.897.258.252
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(42.263.247.224)	(8.912.224.758)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	167.720.499.375	36.985.033.494

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

(neo phương pháp tiếp tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	209.983.746.599	45.897.258.252
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	2.804.059.323	2.836.134.120
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(225.727.280.882)	(26.791.316.251)
06	Chi phí lãi vay	396.666.667	349.125.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(12.542.808.293)	22.291.201.121
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(283.426.744.081)	10.217.567.332
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	201.423.944.636	(55.071.443.768)
11	Tăng các khoản phải trả	71.022.759.841	481.733.073.961
12	Giảm chi phí trả trước	273.791.780	947.066.985
14	Tiền lãi vay đã trả	(745.791.667)	-
15	Thuế TNDN đã nộp	(27.522.495.431)	(6.835.879.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(51.517.343.215)	453.281.585.845
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ	(999.607.485)	(2.439.453.636)
22	Thu từ bán tài sản dở dang dài hạn	220.044.748.522	27.486.606.855
23	Chi cho vay	(58.571.812.800)	-
24	Thu hồi cho vay	-	70.000.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(23.933.720.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	31.462.438.317
27	Thu lãi cho vay và cổ tức được chia	5.682.532.360	57.666.245
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	166.155.860.597	102.633.537.781
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn	15.000.000.000	169.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(120.700.000.000)	(731.000.000.000)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(7.212.340.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(112.912.340.000)	(562.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	1.726.177.382	(6.084.876.374)
60	Tiền đầu năm	3	2.344.323.029
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền cuối năm	3	4.070.500.411

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày tại Thuyết minh 26.


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Mai Thị Loan
Kế toán trưởng


Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN/HN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 9 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 6 năm 2017.

Hội đồng Quản trị

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên
Ông Trần Minh Quý	Thành viên (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018)
Ông Yang Zhe	Thành viên (Từ ngày 16 tháng 4 năm 2018)
Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc
Ông Khương Nguyễn Đức Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Quý	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------

Trụ sở chính

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân
Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 41. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA 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 ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 41.

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 Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 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 của Nhóm Công ty này dựa trên kết quả 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 các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 của Nhóm Công ty.

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 của Nhóm Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2018.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Viết Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8317
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019



Lê Quang Đạo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2845-2019-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 35)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		255.916.071.090	112.152.431.566
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.600.284.873	4.270.212.343
111	Tiền		4.600.284.873	3.770.212.343
112	Các khoản tương đương tiền		-	500.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		213.363.993.142	61.247.001.149
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	193.705.405.348	4.936.199.253
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.788.711.613	1.995.458.522
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	17.875.387.181	54.320.854.374
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	Hàng tồn kho	8	37.282.350.530	45.840.684.662
141	Hàng tồn kho		37.282.350.530	45.840.684.662
150	Tài sản ngắn hạn khác		669.442.545	794.533.412
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		324.777.770	432.588.695
153	Thuê và các khoản khác phải thu Nhà nước		344.664.775	361.944.717
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.582.359.990.570	1.608.453.176.774
210	Các khoản phải thu dài hạn		78.704.032.800	186.260.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	6	58.571.812.800	-
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	20.132.220.000	186.260.000
220	Tài sản cố định		11.253.890.652	13.437.501.919
221	Tài sản cố định hữu hình	9	11.253.890.652	13.437.501.919
222	Nguyên giá		29.669.154.075	29.030.647.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.415.263.423)	(15.593.146.028)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.401.796.320.751	1.594.193.524.549
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	1.401.435.219.394	1.594.193.524.549
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		361.101.357	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		88.798.481.375	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4	88.798.481.375	-
260	Tài sản dài hạn khác		1.807.264.992	635.890.306
261	Chi phí trả trước dài hạn		33.896.255	150.267.723
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17	1.773.368.737	485.622.583
270	TỔNG TÀI SẢN		1.838.276.061.660	1.720.605.608.340

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 35)
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.094.586.193.422	1.013.009.079.598
310	Nợ ngắn hạn		913.412.703.526	871.046.333.406
311	Phải trả người bán ngắn hạn		2.719.143.388	5.735.268.308
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11(a)	15.881.962.686	487.008.115.479
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	12	31.633.436.378	24.232.906.767
314	Phải trả người lao động		1.409.854.100	3.423.336.605
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	13	590.837.138.443	41.796.653.296
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	66.171.668.257	623.623.784
320	Vay ngắn hạn	16	202.300.000.000	308.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.459.500.274	226.429.167
330	Nợ dài hạn		181.173.489.896	141.962.746.192
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	11(b)	174.731.356.466	141.962.746.192
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14	6.442.133.430	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		743.689.868.238	707.596.528.742
410	Vốn chủ sở hữu		743.689.868.238	707.596.528.742
411	Vốn góp của chủ sở hữu	18, 19	660.000.000.000	660.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	Cổ phiếu quỹ	19	(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	19	4.217.482.527	2.720.021.642
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	19	82.760.984.282	48.280.705.737
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		9.947.015.825	12.930.329.343
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		72.813.968.457	35.350.376.394
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20	1.421.401.429	1.305.801.363
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.838.276.061.660	1.720.605.608.340

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.757.414.682	129.955.993.038
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.757.414.682	129.955.993.038
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(76.059.093.515)	(86.113.882.237)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.698.321.167	43.842.110.801
21	Doanh thu hoạt động tài chính	5.475.530.326	85.019.627
22	Chi phí tài chính	(396.666.667)	(349.125.000)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(396.666.667)	(349.125.000)
24	Phần lỗ trong công ty liên kết	(24.451.518.625)	-
25	Chi phí bán hàng	(4.676.594.263)	(7.014.079.764)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(27.135.911.622)	(18.972.043.892)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(34.486.839.684)	17.591.881.772
31	Thu nhập khác	946.674.620.632	56.716.733.700
32	Chi phí khác	(732.248.834.166)	(30.277.070.679)
40	Lợi nhuận khác	214.425.786.466	26.439.663.021
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	179.938.946.782	44.031.544.793
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(42.491.124.413)	(9.060.989.619)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.287.746.154	485.622.583
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	138.735.568.523	35.456.177.757
Phân bổ cho:			
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	138.499.968.457	35.350.376.394
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	235.600.066	105.801.363
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.109	477
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.109	477

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	179.938.946.782	44.031.544.793
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	2.822.117.395	3.002.126.044
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(219.056.115.010)	(26.138.082.038)
06	Chi phí lãi vay	396.666.667	349.125.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(35.898.384.166)	21.244.713.799
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(260.844.153.426)	16.224.643.234
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	201.316.639.287	(61.369.332.001)
11	Tăng các khoản phải trả	77.118.863.306	482.379.618.726
12	Giảm chi phí trả trước	224.182.393	876.086.366
14	Tiền lãi vay đã trả	(396.666.667)	-
15	Thuế TNDN đã nộp	(27.762.762.922)	(6.972.254.345)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	1.200.000.000
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(46.242.282.195)	453.583.475.779
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ	(999.607.485)	(2.485.807.638)
22	Thu từ bán tài sản dở dang dài hạn	213.602.615.092	26.629.606.855
23	Chi cho vay	(58.571.812.800)	-
24	Thu hồi cho vay	-	70.000.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(21.433.720.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	31.462.438.317
27	Thu lãi cho vay và cổ tức được chia	5.453.499.918	85.019.627
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	159.484.694.725	104.257.537.161
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn	15.000.000.000	169.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(120.700.000.000)	(731.000.000.000)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(7.212.340.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(112.912.340.000)	(562.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	330.072.530	(4.158.987.060)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	4.270.212.343
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	4.270.212.343

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày tại Thuyết minh 30.

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Phan Thanh Vĩnh Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.