



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- Tel: 0251 3561462
- Fax: 0251 3561461
- Email: nic@dongsaigon.vn
- Web: dongsaigon.vn

TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

(DỰ THẢO)

Tháng 04 năm 2023

MỤC LỤC

STT	Nội dung	Trang
1.	Mục lục	1
2.	Tờ trình giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	2
3.	Chương trình đại hội	3-4
4.	Quy chế làm việc của Đại hội	5-6
5.	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023	7-19
6.	Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2022 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2022	20-24
7.	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm 2022	25
8.	Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2022	26
9.	Tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2023	27
10.	Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023	28
11.	Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc thông qua Dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị	29
12.	Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2020-2025)	30
13.	Dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán (đính kèm)	

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH

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

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.

Ban Tổ chức xin giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông Công ty CPĐT Nhon Trạch năm 2023, 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 Trần Trung Tuán - Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội
2. Ông Đỗ Hoài Thu - Thành viên HĐQT
3. Ông Hoàng Sỹ Quyết - Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc

II. Ban thư ký:

Có 02 thành viên gồm các bà có tên sau:

1. Bà Dương Thị Minh Hồng - Trưởng Ban
2. Bà Mai Thị Loan - Thành viên

III. Ban kiểm phiếu:

Có 03 thành viên gồm các bà có tên sau:

1. Bà: Nguyễn Thúy Hoa - Trưởng ban
2. Bà: Trần Thị Thu Hương - Thành viên
3. Bà: Trần Thị Mai Phương - 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

Nhơn Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
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	8h00-8h30
2	Tập hợp số lượng, tỷ lệ cổ đông tham dự.	Ban kiểm soát	
II	Khai mạc đại hội		
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.	Ban tổ chức	8h30-8h35
2	Báo cáo kiểm tra số lượng, tỷ lệ Cổ đông tham dự Đại hội.	Ban kiểm soát	8h35-8h40
3	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết từng nội dung.	Ban tổ chức	8h40-8h50
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	8h50-8h55
2	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	8h55-9h00
3	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và Phương hướng kinh doanh năm 2023.	Đoàn chủ tịch	9h00-9h15
4	Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2022 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2022	Ban kiểm soát	9h15-9h25
5	Đại hội thảo luận và biểu quyết các nội dung (3 và 4)	Cổ đông	9h25-9h55
6	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	9h55-10h10
7	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2022. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	10h10-10h15
8	Tờ trình thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2023. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	10h15-10h20

9	Tờ trình ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	10h20-10h25
10	Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc thông qua Dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị	Đoàn chủ tịch	10h25-10h40
11	Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2020-2025)	Đoàn chủ tịch	10h40-10h45
	Giải lao 15 phút để Ban Thư ký hoàn chỉnh Biên bản và Nghị quyết Đại hội.	Đoàn chủ tịch	10h45-11h00
IV	Bế mạc Đại hội		
1	- Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết - Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Ban thư ký	11h00-11h10
2	Bế mạc Đại hội	Đoàn chủ tịch	11h10-11h15

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON 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 Nhon 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 treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon 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. **Thẻ 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 được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại các Khoản 1, 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

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 của 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 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

*Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023***BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ VIỆC ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM
2022 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được thông qua tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch xin báo cáo về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và mục tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:**1. Công tác quản trị:**

Năm 2022, Công ty chủ yếu tập trung nguồn lực phục vụ công tác thanh kiểm tra của Cơ quan Nhà nước, song song đó là thực hiện sắp xếp kiện toàn bộ máy tổ chức và tiến hành các thủ tục để giải quyết một số vấn đề pháp lý còn vướng mắc của dự án. Các Thành viên HĐQT đã trực tiếp làm việc với các Đoàn thanh kiểm tra và phối hợp với Ban Điều hành kịp thời chỉ đạo, đôn đốc các bộ phận phòng ban thực hiện cung cấp hồ sơ, lập báo cáo giải trình theo yêu cầu của Đoàn kiểm tra.

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2022 đã thống nhất thông qua một số nội dung như sau:

- Đề cử nhân sự tham gia Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty con;
- Chỉ định nhân sự đại diện phần vốn góp của Công ty và tham gia Hội đồng thành viên tại Công ty liên kết;
- Thống nhất việc chuyển nhượng khu đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn;
- Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, thống nhất dự thảo tài liệu, thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022;
- Bầu Chủ tịch HĐQT và thực hiện thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty;
- Chọn đơn vị thực hiện kiểm toán năm 2022;
- Miễn nhiệm chức danh Thư ký HĐQT;
- Thống nhất kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023;
- Thống nhất việc ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng cho Công ty liên kết vay;
- Thống nhất đề nghị gia hạn các khoản nợ gốc và tiền lãi vay phải trả cho Tổng Công ty Tín Nghĩa;

- Phê duyệt cho ông Hoàng Sỹ Quyết (Người đại diện 20% phần vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết) biểu quyết “đồng ý” đối với nội dung thuộc quyết định của HĐQT của Công ty liên kết như sau: Công ty liên kết ký hợp đồng vay với Công ty SNC Investment 5PTE. Ltd. (Công ty mẹ của Công ty liên kết, nắm giữ 80% vốn điều lệ) hạn mức vay 6 triệu USD để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty liên kết.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022:

Năm 2022, Chính phủ đã chủ động mở cửa nền kinh tế, phục hồi giao thương sau thời gian phải đóng cửa để đối phó với dịch bệnh Covid 19 trong năm 2021, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Ngoài ra, tình hình đầu tư công được Nhà nước quan tâm, từ đó tạo điều kiện nền tảng để phát triển và kết nối hạ tầng bất động sản tốt hơn, trong đó đặc biệt là dự án đường vành đai 3 chạy ngang dự án KĐT Phú Thạnh – Long Tân của Công ty.

Tuy nhiên, bên cạnh những điều kiện thuận lợi còn tồn tại khá nhiều những khó khăn, bất cập ảnh hưởng đến thị trường bất động sản nói chung và tình hình hoạt động của Công ty nói riêng, bao gồm:

- Chính sách thắt chặt tiền tệ và nguồn vốn tín dụng cho bất động sản bị hạn chế, hầu hết các ngân hàng thương mại trong nước đều cạn nguồn cho vay về bất động sản, việc thẩm định tín dụng và yêu cầu tài sản đảm bảo cũng vô cùng khắt khe, đặc biệt, lãi suất tăng ảnh hưởng đến việc quyết định đầu tư vào thị trường bất động sản.

- Vấn đề pháp lý về bất động sản được Nhà nước thanh kiểm tra, siết chặt. Hầu hết các dự án bất động sản đều được các cơ quan ban ngành đánh giá, xem xét và khắt khe hơn về vấn đề pháp lý, đặc biệt là việc chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất.

- Ngoài ra, Nhà nước thực hiện công tác thanh tra toàn diện về thuế và trái phiếu đối với các doanh nghiệp bất động sản.

Những việc trên góp phần gia tăng kỷ cương về tuân thủ pháp luật của Nhà nước, góp phần ổn định tình hình thị trường bất động sản, tăng thu ngân sách và giảm rủi ro đầu tư. Tuy nhiên, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tốn nhiều nguồn lực để giải trình và phục vụ các công tác thanh kiểm tra của Nhà nước, chưa kể hoạt động kinh doanh của một số doanh nghiệp bị gián đoạn do phải chờ kết luận của các Cơ quan Nhà nước sau công tác thanh kiểm tra.

Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch cũng là một trong số các doanh nghiệp bị ảnh hưởng nhiều từ việc thanh kiểm tra của Cơ quan Nhà nước. Các hoạt động của Công ty trong năm 2022 chủ yếu tập trung công tác báo cáo giải trình, cung cấp hồ sơ tài liệu cho các Đoàn thanh kiểm tra, còn lại các hoạt động chính bao gồm công tác xây dựng hạ tầng, bồi thường, giải quyết hồ sơ pháp lý, thủ tục đầu tư,... đều bị ngưng trệ. Do đó, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 chưa đạt được như kỳ vọng về mục tiêu kế hoạch đặt ra bao gồm cả tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế, cụ thể như sau:

(ĐVT: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	KH năm 2022	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2022 so với	
			Kế hoạch	Cùng kỳ
1. Tổng doanh thu	106,91	35,49	33,20%	81,00%
2. Lợi nhuận sau thuế	20,67	(46,62)	(225,57%)	172,30%
3. Nộp ngân sách	8,15	1,29	19,40%	43,43%
4. Tổng giá trị đầu tư	10,4	13,82	132,88%	121,76%

- Tổng doanh thu của năm 2022 chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu các căn nhà ở hình thành trong tương lai của Phân khu 1D là 16,16 tỷ đồng, doanh thu tài chính 3,46 tỷ đồng là khoản tiền cho Công ty TNHH TPCN mới Nhơn Trạch (Công ty liên kết) vay dài hạn, doanh thu chăm sóc, bảo dưỡng cảnh quan của Công ty CP Cây Xanh Nhơn Trạch (Công ty con) là 12,48 tỷ đồng; thu nhập khác từ hoạt động cho thuê đất trồng cây ngắn ngày và điện, nước. Tổng doanh thu năm 2022 chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch do khoản thu nhập khác từ việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn (chiếm tỷ trọng trên 69,64% tổng doanh thu kế hoạch năm 2022) chưa thực hiện được trong kỳ. Công ty cũng đã thực hiện thẩm định giá khu đất này và có báo cáo thẩm định từ tháng 7/2022, tuy nhiên do diện tích khá lớn và lại không liền thửa nên việc tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích khu đất gặp khó khăn.

- Chi phí tài chính năm 2022 của Công ty gồm chủ yếu là khoản tiền lãi vay 10,71 tỷ đồng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ) và khoản trích lập chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào Công ty liên kết theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 tương ứng với 20% vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết tính trên số lỗ phát sinh tại Công ty này trong năm 2022 là 19,05 tỷ đồng. Khoản chi phí trích lập dự phòng này ảnh hưởng khá lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty, tuy nhiên sẽ được hoàn nhập chi phí khi Công ty liên kết phát sinh lợi nhuận. Kết quả kinh doanh của Công ty liên kết đang tạm thời chưa phát sinh lợi nhuận vì doanh thu từ tất cả các sản phẩm nhà đã bán chưa được hạch toán đầy đủ do đang trong giai đoạn bàn giao nhà cho khách hàng (chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu).

- Mục tiêu doanh thu không đạt kế hoạch cộng với khoản phát sinh của chi phí tài chính làm cho mục tiêu về lợi nhuận cũng chưa đạt kỳ vọng. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 tại báo cáo riêng lỗ 43,07 tỷ đồng, tại báo cáo hợp nhất lỗ 46,62 tỷ đồng.

- Tổng giá trị đầu tư năm 2022 là 13,82 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ giải ngân khoảng 132,88% so với kế hoạch, khoản chi đầu tư chủ yếu cho các hạng mục công trình xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai tại phân khu 1D, thuê đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất và khoản chi bảo dưỡng chăm sóc cảnh quan dự án. Năm 2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đã khởi tố và đang tiến hành điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang thực hiện cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình, chưa nhận được kết luận từ phía Cơ quan Cảnh sát điều tra. Do vậy, hồ sơ pháp lý của dự án chưa được tháo gỡ và các công tác liên quan đến việc đầu tư dự án không triển khai được.

- Khoản nộp ngân sách nhà nước: Do lợi nhuận không đạt kế hoạch nên các khoản thuế đóng góp vào ngân sách Nhà nước như thuế GTGT và thuế TNDN cũng không thực hiện được.

3. Tình hình tài chính và công nợ phải thu, phải trả:

Căn cứ báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2022:

- Tổng số nợ thu phải thu đến ngày 31/12/2022 là 73,9 tỷ đồng, bao gồm:
 - + Giá trị 5% còn lại phải thu của khách hàng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phân khu 1D, 1F (do chưa bàn giao giấy CNQSDĐ cho khách hàng), số tiền 12,5 tỷ đồng;
 - + Khoản cho vay dài hạn và lãi vay phải thu của Công ty liên kết, số tiền 37,27 tỷ đồng, trong đó nợ gốc là 35,61 tỷ đồng và lãi cho vay là 1,66 tỷ đồng;
 - + Khoản tiền ký quỹ để thực hiện dự án Khu Phố Chợ là 20,13 tỷ đồng;
 - + Còn lại là khoản phải thu khác.

Công ty đã đồng ý theo đề nghị của Công ty liên kết về việc gia hạn khoản vay với thời hạn 01 năm kể từ ngày 19/12/2022 trên số nợ gốc còn lại là 35.61 tỷ đồng do tình hình tài chính khó khăn, lãi suất cho vay hiện đang áp dụng là 10,5%/năm.

Đối với khoản tiền 20,13 tỷ đồng đã tạm nộp để ký quỹ thực hiện dự án Khu Phố Chợ, Công ty đang triển khai thủ tục để nhận lại do dự án này đã bị hủy bỏ trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022.

- Tổng số nợ phải trả đến ngày 31/12/2022 là 378,31 tỷ đồng (loại trừ quỹ khen thưởng phúc lợi và chi phí phải trả ngắn hạn), bao gồm:

- + Khoản tiền thu của khách hàng theo hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở tại phân khu 1D, 1F chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, số tiền 177,58 tỷ đồng;
- + Khoản nợ gốc và lãi vay chưa thanh toán cho Công ty mẹ là 143,87 tỷ đồng;
- + Các khoản thuế phải nộp nhà nước là 2,97 tỷ đồng;
- + Cổ tức phải trả cho các cổ đông là 47,62 tỷ đồng;
- + Còn lại là các khoản phải trả khác.

Công ty đã được Công ty mẹ chấp nhận gia hạn hợp đồng cho vay với thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/02/2023, lãi suất cho vay hiện đang áp dụng là 10,5%/năm.

- Khoản chi phí phải trả ngắn hạn 591,24 tỷ đồng được ghi nhận trên báo cáo tài chính là khoản chi phí trích trước cho những hạng mục đầu tư chưa được triển khai (bắt buộc phải triển khai sau này) trên cơ sở ước tính căn cứ vào giá trị dự toán được cập nhật bổ sung tại thời điểm hạch toán để ghi nhận giá vốn đối với những diện tích đất dự án đã bán gồm các phân khu 1A, 1B, 1D, 1F.

Hiện tại, Công ty đang rất khó khăn về tài chính. Số tiền thu được từ khoản chênh lệch góp vốn hợp tác đầu tư phân khu 1A, 1B đã được dùng để thanh toán các khoản vay, nợ trái phiếu đến hạn, nộp các khoản thuế phát sinh, phần nhỏ còn lại đã chi cho hoạt động đầu tư dự án. Việc tăng vốn điều lệ theo chủ trương đã được các cổ đông thông qua tại nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020-2021

đến nay chưa thực hiện được. Các ngân hàng từ chối cấp tín dụng do vướng mắc về hồ sơ pháp lý của dự án.

Để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ hoạt động của Công ty trong ngắn hạn, Công ty đã xin hỗ trợ vốn vay từ một số đơn vị trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa và cá nhân khác. Tuy nhiên, nếu Cơ quan nhà nước chưa sớm có kết luận đối với vụ việc của Công ty như đã trình bày ở trên thì hồ sơ pháp lý của Công ty lúc đó vẫn chưa được giải quyết, hoạt động kinh doanh tiếp tục bị ngừng trệ và việc tháo gỡ khó khăn về tài chính vẫn còn nan giải. Khi đó, dự kiến tình hình hoạt động trong năm 2023 vẫn chưa thể khả quan hơn so với năm 2022.

4. Công tác bồi thường:

a. Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân:

- Đối với diện tích 74,83ha (đợt 1) đã phê duyệt PABT, hỗ trợ và tái định cư nhưng thời gian qua do Công ty gặp khó khăn về tài chính nên phần diện tích này vẫn chưa thực hiện việc chuyển sổ tiền bồi thường còn lại (357,25 tỷ đồng) theo các quyết định phê duyệt.

- Đối với diện tích khoảng 62ha chưa phê duyệt (đợt 2): Trung tâm Phát triển quỹ đất Huyện Nhơn Trạch chưa thực hiện việc áp giá và lên PABT, hỗ trợ và tái định cư.

Hiện nay, do dự án chưa được UBND tỉnh gia hạn tiến độ đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư nên các ban ngành của Huyện đang tạm dừng thực hiện công tác bồi thường cho toàn bộ dự án.

Mặt khác, một số dự án hạ tầng giao thông của huyện đã được triển khai (đường Vành đai 3, đường 25C) và giá đất bồi thường của dự án lân cận (DA đường Vành đai 3) cao hơn giá đất bồi thường theo PABT của KDC Phú Thạnh – Long Tân khoảng 30% - 45%. Do đó, khi công tác bồi thường của Công ty tiếp tục được triển khai thì các hồ sơ bồi thường của Dự án (gồm việc xác định vị trí đất, thẩm tra lại hồ sơ, thẩm định lại giá đất,...) sẽ phải thực hiện lại cho phù hợp.

b. Dự án Mở rộng dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân và Dự án Đầu tư hạ tầng Khu tái định cư tại xã Long Tân:

Không thực hiện hồ sơ bồi thường do dự án chưa được gia hạn chấp thuận đầu tư và trong năm 2022 dự án không được đưa vào danh mục kế hoạch sử dụng của huyện Nhơn Trạch.

5. Công tác quản lý dự án:

a. Dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân 722,9 ha:

- Hồ sơ điều chỉnh tiến độ dự án: Công ty nộp hồ sơ tại TTHC công ngày 23/3/2021; Sở KHĐT đã lấy ý kiến các ban ngành (Sở XD, TNMT, GTVT, UBND huyện Nhơn Trạch); Ngày 15/12/2021, Công ty đã có văn bản số 71/2021/CV-NIC báo cáo giải trình một số nội dung theo yêu cầu của Sở KHĐT, đồng thời kiến nghị Sở KHĐT xem xét gia hạn tiến độ cho dự án. Ngày 12/01/2022, Sở KHĐT có văn bản số 95/SKHĐT-KTĐN gửi UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị cho Sở KHĐT ngừng xử lý hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy CNĐT cho đến khi có kết luận của Đoàn kiểm tra thuộc Ủy ban Kiểm tra Trung ương đối với dự án. Ngày 01/12/2022, Sở

KHĐT có văn bản số 4669/SKHĐT-KTĐN gửi Công ty về việc ngưng xử lý hồ sơ điều chỉnh giấy CNĐT cho đến khi có kết luận của Đoàn kiểm tra thuộc Ủy ban Kiểm tra Trung ương đối với dự án.

- Điều chỉnh quy hoạch 1/2000: Hiện nay, Công ty cùng với Đơn vị tư vấn đang làm việc với Phòng Quản lý Đô thị và UBND huyện Nhơn Trạch để lồng ghép hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân vào quy hoạch Khu 1 của Huyện.

- Các công việc khác còn tồn đọng:

+ Làm việc với Công ty liên kết và có biên bản thống nhất về việc bố trí 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo yêu cầu của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

+ Điều chỉnh quyết định giao đất: Phối hợp với Công ty liên kết thực hiện hồ sơ điều chỉnh quyết định giao đất giai đoạn 1 (điều chỉnh, cập nhật quy hoạch 1/500 các phân khu 1A, 1B và 1F), trên cơ sở đó đề nghị cấp 09 Giấy CNQSD đất còn lại thuộc Phân khu 1D.

- Công tác thi công xây dựng:

+ Gói thầu thi công hạ tầng khu Nam đường 25B vẫn tạm đang dừng do chưa có Giấy phép xây dựng và tiến độ đầu tư dự án chưa được gia hạn.

+ Việc thi công nhà tại phân khu 1D: Đã hoàn thành xây dựng được 06 căn nhà theo yêu cầu của khách hàng. Ngày 27/07/2022, Ngân hàng TPBank có văn bản số 01/TB/TPB.TTKD BHA thông báo tạm dừng hạn mức bảo lãnh mức tín dụng cho xây nhà ở hình thành trong tương lai tại Phân khu 1D của dự án. Qua đó, Sở Xây Dựng cũng đã đề nghị Công ty tạm ngừng việc xây dựng nhà cho khách hàng. Vì vậy hiện nay Công ty đang tạm ngừng triển khai công tác này.

b. Dự án Khu Trung tâm Hành chính – Văn hóa – Giáo dục – Thử nghiệm thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh:

- Văn bản chủ trương đầu tư: Tiến độ thực hiện dự án ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã hết hạn năm 2021;

- Ngày 08/12/2021, Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, qua đó đã hủy bỏ dự án này trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022.

c. Dự án mở rộng KDC Phú Thạnh – Long Tân (Khu 90 ha):

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư do UBND huyện Nhơn Trạch cấp năm 2013 đã hết hạn về tiến độ đầu tư vào năm 2018.

- Ngày 08/12/2021, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, hủy bỏ dự án trong danh mục các dự án thu hồi đất năm 2022.

d. Dự án Khu tái định cư Long Tân 21,3 ha:

- UBND tỉnh Đồng Nai vẫn chưa thống nhất chủ trương đầu tư dự án;

- Ngày 08/12/2021, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, hủy bỏ dự án trong danh mục các dự án thu hồi đất năm 2022.

6. Công tác hành chính nhân sự:

- Tiến hành sắp xếp, cơ cấu tổ chức lại các phòng ban đơn vị, luân chuyển nhân sự các phòng ban, rà soát việc phân công, phân nhiệm hợp lý nhằm đảm bảo chuyên môn và chất lượng công việc.
- Chấm dứt hợp đồng lao động theo nguyện vọng của cán bộ, nhân viên.
- Giải quyết các chế độ cho người lao động, điều chỉnh hệ số lương, mức lương cho các lao động được bổ nhiệm, tuyển dụng mới.
- Thường xuyên trực gác đảm bảo tình hình an ninh trật tự trong khu vực Dự án vào các ngày thường trong năm cũng như các dịp lễ, tết.
- Tổ chức huấn luyện công tác PCCC và cứu nạn cứu hộ cho các thành viên Đội PCCC Cơ sở của Công ty, thay thế hóa chất cho các bình PCCC theo định kỳ, tăng cường việc kiểm tra PCCC trong mùa nắng nóng, đảm bảo không xảy ra tai nạn lao động và cháy nổ.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023:

1. Nhận định tình hình:

Một số vấn đề lớn từ những khó khăn của năm 2022 sẽ còn tác động tiêu cực đến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như việc thanh kiểm tra pháp lý, thuế, tình hình phát hành trái phiếu các dự án bất động sản; lãi suất cho vay đối với hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, vấn đề sửa đổi Luật đất đai cũng sẽ là điểm lưu ý cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản, các chi phí liên quan đến bồi thường, thuế đất có thể gia tăng nhiều hơn. Đối với Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch, nếu các vướng mắc về hồ sơ pháp lý của dự án vẫn chưa được giải quyết trong năm 2023, việc hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ càng nhiều áp lực và khó khăn hơn.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh:

Với những kỳ vọng tương đối tiêu cực về thị trường bất động sản trong năm 2023, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, phối hợp chặt chẽ với các Cơ quan thanh kiểm tra Nhà nước để sớm giải quyết dứt điểm các vấn đề pháp lý cũ cũng như hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho dự án, thu hẹp hoạt động đầu tư mới và đẩy mạnh việc tiết giảm chi phí hoạt động doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty sẽ thực hiện rà soát lại toàn bộ các dự án, nếu dự án nào không có tính khả thi hoặc khó có thể thực hiện được trong thời điểm hiện tại, xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị ngưng thực hiện đồng thời xây dựng phương án kinh doanh dài hạn theo từng phân kỳ cho Dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân, để khi có kết luận từ các Cơ quan Nhà nước sẽ tập trung toàn bộ nguồn lực, đẩy mạnh triển khai kịp thời.

3. Kế hoạch kinh doanh:

Hiện nay, những khó khăn vướng mắc về hồ sơ pháp lý của dự án chưa được giải quyết cũng như việc thanh kiểm tra của các Đoàn kiểm tra vẫn chưa có kết luận gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Trước mắt, khi nhận được kết luận của Cơ quan nhà nước, Công ty cần tập trung giải quyết các thủ tục pháp lý cho dự án, đặc biệt là thủ tục gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư để làm cơ sở tiền đề thực hiện các thủ tục pháp lý khác, là điều kiện cần để có thể tiến hành đầu

tư, triển khai kinh doanh. Vì vậy, chi phí đầu tư của năm 2023 chủ yếu tập trung giải quyết các thủ tục pháp lý của dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân và xây dựng nhà ở tại phân khu 1D cho khách hàng.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 dự kiến là 130,79 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 3,38 tỷ đồng. Các khoản doanh thu kế hoạch bao gồm doanh thu xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai tại phân khu 1D, thu nhập từ việc chuyển nhượng các thửa đất trước đây Công ty đã đầu tư tại dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn và doanh thu của Công ty con. Chi tiết như sau:

ĐVT: Tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch năm 2023			Tỷ lệ KH năm 2023 so với thực hiện năm 2022
			Tổng cộng	Công ty CP ĐT Nhon Trách	Công ty con	
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	29,42	29,75	49,45	38,63	12,4	166,22%
Lợi nhuận bán hàng và cung cấp DV	7,95	7,43	4,41	2,02	2,54	59,35%
Doanh thu hoạt động tài chính	3,04	3,23	3,74	3,74		115,79%
Chi phí hoạt động tài chính	10,71	29,78	33,15	33,15		111,32%
Chi phí bán hàng	0,09	0,11	0,29	0,29		263,64%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26,07	21,25	24,02	22,2	2,42	113,04%
Thu nhập khác	74,45	2,52	77,6	77,6		3079,37%
Chi phí khác	22,99	0,49	24,06	24,06		4910,20%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25,6	(38,47)	4,23	3,66	0,12	(11,00%)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	20,67	(46,63)	3,38	2,93	0,10	(7,25%)
Nộp ngân sách nhà nước	8,15	2,42	5,94	4,86	1,08	245,45%
Tổng giá trị đầu tư	10,4	13,82	37,91	37,91		274,31%

3.1 Tình hình tài chính:

Theo phương án kế hoạch kinh doanh năm 2023:

- Nguồn thu chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng diện tích các thửa đất thuộc Dự án Trường Đại học Đông Sài Gòn, việc nhận lại khoản tiền ký quỹ trước đây Công ty đã nộp để thực hiện dự án Khu phố Chợ, thu hồi số tiền còn lại của khoản đã tạm ứng hỗ trợ bồi thường dự án Khu tái định cư, khoản nợ gốc và tiền lãi cho vay thu hồi từ Công ty liên kết.
- Nguồn chi kế hoạch tập trung chủ yếu vào các khoản mục gồm chi phí vận hành quản lý doanh nghiệp, thanh toán một phần nợ gốc và lãi vay, chi trả cổ tức, nộp ngân sách nhà nước và chi cho các hạng mục đầu tư xây dựng dự án.

Chi tiết về kế hoạch dòng tiền năm 2023 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	HẠNG MỤC	Lũy Kế 2023	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
TỔNG DỰ THU		165,84	10,48	40,04	7,42	107,90
1	Tiền mặt và khoản tương đương tiền đầu kỳ	4,20	4,20	-	-	-
2	Tiền lãi cho vay từ Công ty liên Doanh	3,51	-	1,66	1,85	-
3	Tiền gốc cho Công ty Liên Doanh vay	35,60	-	-	-	35,60
4	Tiền vay từ Công ty Tín Khai	5,00	5,00	-	-	-
5	Thu từ việc chuyển nhượng đất dự án ĐSG	77,60	-	-	5,43	72,17
6	Thu tiền ký quỹ thực hiện dự án KPC	20,13	-	20,13	-	-
7	Thu số tiền còn lại của khoản tạm ứng hỗ trợ bồi thường Khu TĐC	17,60	-	17,60	-	-
8	Thu tiền cổ tức	0,25	0,25	-	-	-
9	Các khoản thu khác	1,95	1,03	0,65	0,14	0,14
TỔNG DỰ CHI		160,34	6,71	39,32	7,98	106,34
1	Chi cho hoạt động của Ban QLDA	6,40	-	2,30	2,60	1,50
2	Chi cho hoạt động của Phòng QLHT	2,25	0,14	0,72	0,85	0,54
3	Chi nộp ngân sách nhà nước	7,22	0,67	4,82	0,45	1,28
4	Chi cho hoạt động vận hành, quản lý doanh nghiệp	18,75	5,89	4,17	4,08	4,61
5	Chi trả cổ tức cho cổ đông riêng lẻ	13,64	-	-	-	13,64
6	Thanh toán chi phí lãi vay và một phần nợ gốc cho Tổng Công ty Tín Nghĩa	112,08	-	27,31	-	84,77
CHÈNH LỆCH THU - CHI		5,50	3,77	0,72	(0,56)	1,57
CHÈNH LỆCH THU - CHI LŨY KẾ		5,50	3,77	4,49	3,93	5,50

3.2 Công tác bồi thường:

Như đã trình bày tại nội dung báo cáo công tác đã thực hiện trong năm 2022, hồ sơ bồi thường của Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân (bao gồm việc xác định vị trí đất, thẩm tra lại hồ sơ, thẩm định lại giá đất,...) sẽ phải thực hiện lại cho phù hợp với thời điểm hiện tại.

Ngoài ra, dự án Mở rộng dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân và dự án Đầu tư hạ tầng Khu tái định cư tại xã Long Tân không thực hiện được hồ sơ bồi thường do chưa được gia hạn chấp thuận đầu tư và năm 2022 không được đưa vào danh mục dự án thu hồi đất của huyện Nhơn Trạch.

Hơn nữa, nguồn tài chính của Công ty trong năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn, việc huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng phục vụ cho mục đích thỏa thuận, bồi thường khó được phê duyệt và hạn chế. Vì vậy, kế hoạch thỏa thuận bồi thường trong năm 2023 khó có thể thực hiện được.

3.3 Công tác quản lý dự án:

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

- **Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư:** Ưu tiên triển khai sau khi có kết luận của Cơ quan nhà nước, tiếp tục tích cực làm việc, giải trình khi có yêu cầu của các Sở/ngành và UBND tỉnh để được gia hạn tiến độ ghi trong giấy chứng nhận đầu tư.
- **Điều chỉnh quy hoạch 1/2000:** Tiếp tục cùng Đơn vị tư vấn bám sát Phòng Quản lý Đô thị và UBND huyện Nhơn Trạch để làm việc về vấn đề lồng ghép hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân vào quy hoạch Phân khu 1 của huyện Nhơn Trạch.
- **Điều chỉnh quyết định giao đất:** Tiếp tục phối hợp với Công ty liên kết thực hiện hồ sơ điều chỉnh Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 để điều chỉnh, cập nhật quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 các Phân khu 1A, 1B và 1F gửi đến Sở TNMT xem xét.
- Lập lại báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án ngay sau khi được UBND Tỉnh chấp thuận phê duyệt lồng ghép hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của dự án vào quy hoạch Phân khu 1 của huyện Nhơn Trạch.
- Lập Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các Phân khu 1E, 1C.
- Xin cấp phép xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1F.
- Tiếp tục thi công hạ tầng khu Nam đường 25B khi được gia hạn giấy chứng nhận đầu tư.
- Gửi công văn đến Sở Xây dựng xin gia hạn Văn bản số 6237/SXD-QLN-TTBDS ngày 20/11/2020 về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đã bị hủy bỏ tại Công văn số 3870/SXD-QLN-TTBDS ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng. Sau đó, sẽ thực hiện tiếp việc thi công xây dựng nhà ở theo yêu cầu của khách hàng tại Phân khu 1D.

b. Dự án Khu phố chợ:

- Ngày 08/12/2021, Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, qua đó đã hủy bỏ dự án Khu trung tâm Hành chính – Văn hóa – Giáo dục – Thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022.
- Ngày 20/03/2023, Công ty đã có văn bản số 12/2023/CV/NIC-QLDA gửi UBND tỉnh Đồng Nai và Sở KHĐT xem xét, chấp thuận cho rút lại tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Hiện nay, Công ty đang theo dõi, đôn đốc tiến độ giải quyết của các ban ngành và thực hiện giải trình khi có yêu cầu.
- Trường hợp nếu sau này Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp chủ trương đầu tư dự án, Công ty sẽ thực hiện lại việc ký quỹ theo quy định.

c. Dự án Khu Tái định cư Long Tân:

- Ngày 08/12/2021, Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, qua đó đã hủy bỏ dự án Khu tái định cư xã Long Tân trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022.

- Ngày 31/03/2023, Công ty đã có văn bản số 15/NIC-QLDA gửi UBND Huyện và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch đề nghị hoàn trả số tiền còn lại trên tổng số tiền mà Công ty đã tạm ứng để hỗ trợ bồi thường cho dự án nhưng đến nay chưa thực hiện chi trả. Hiện nay, Công ty đang theo dõi, đôn đốc tiến độ giải quyết của các ban ngành và thực hiện giải trình khi có yêu cầu.

- Trường hợp khi được UBND tỉnh Đồng Nai chấp chủ trương đầu tư của dự án, Công ty sẽ thực hiện chuyển tiếp số tiền còn thiếu theo các quyết định phê duyệt để tiếp tục thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai dự án.

d. Dự án mở rộng khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân 90ha:

Liên hệ UBND Tỉnh, các cấp có thẩm quyền để kiến nghị UBND tỉnh và các ban ngành báo cáo đề xuất HĐND Tỉnh xem xét bổ sung dự án này vào danh mục dự án tiếp tục triển khai thu hồi đất năm 2023.

4. Công tác hành chính nhân sự:

- Tuyển dụng nhân sự khi có nhu cầu theo đề xuất của các Phòng, Ban Công ty;
- Cập nhật và áp dụng các quy định mới có liên quan đến chính sách lao động, tiền lương đối với người lao động.
- Giải quyết các chế độ, chính sách theo quy định cho người lao động.

Kế hoạch chi phí tiền lương và các khoản theo lương năm 2023 như sau:

Hạng mục	Chi phí (tỷ đồng)
Chi phí lương của CB.NV	11,66
Các khoản chi phí trích theo lương	2,04
Cộng	13,70

5. Công tác quản trị công ty:

Năm 2023, Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức và phối hợp chặt chẽ với các Cơ quan thanh kiểm tra Nhà nước trong việc cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình nhằm sớm có kết luận cuối cùng để các hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được triển khai đồng bộ.

Hội đồng quản trị tiếp tục đôn đốc, chỉ đạo, kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty trên cơ sở ban hành các quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT, căn cứ mục tiêu nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đảm bảo duy trì hoạt động của Công ty và hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch.

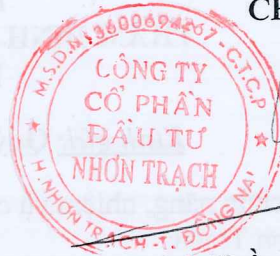
6. Các giải pháp thực hiện:

- Tạm thời thu hẹp đầu tư mới và quản trị chi phí hoạt động dự án, cắt giảm các chi phí chưa cần thiết và thực hiện tiết kiệm tối đa.
- Xem xét thu hồi các khoản phải thu đúng hạn, tập trung triển khai thu hồi khoản tiền ký quỹ 20,13 tỷ đồng, giãn tiến độ thanh toán các khoản nợ phải trả; tiết kiệm chi phí vận hành doanh nghiệp nhưng phải đảm bảo chế độ phúc lợi cho người lao động.
- Nhanh chóng tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng các thửa đất thuộc dự án Trường Đại học Đông Sài Gòn, có phương án phân chia thành từng cụm diện tích các thửa đất, để dễ dàng tìm kiếm khách hàng hơn so với việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho một đối tượng khách hàng. Bên cạnh đó, xây dựng phương án chuyển nhượng sao cho phù hợp với tình hình pháp lý đối với hiện trạng các thửa đất, đảm bảo tuân thủ đúng quy định.
- Với bối cảnh vĩ mô tài chính không mấy tích cực cho năm 2023, việc huy động nguồn vốn thông qua kênh vay vốn ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp sẽ rất khó khả thi. Vì vậy, nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh năm 2023 sẽ tiếp tục gặp khó khăn. Quan điểm lớn vẫn là tiết giảm, co cụm chi phí hoạt động doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ kiên trì một số giải pháp huy động nguồn vốn trong ngắn hạn và dài hạn như sau:
 - + Ngắn hạn: Tiếp tục gia hạn khoản nợ gốc và lãi vay chưa có khả năng thanh toán đối với Tổng Công ty Tín Nghĩa. Trong trường hợp khẩn cấp, Công ty sẽ xem xét vay nợ các Cổ đông lớn của Công ty hoặc các đối tác bên ngoài để đảm bảo đủ nguồn lực cho chi phí hoạt động doanh nghiệp;
 - + Dài hạn: Tiếp tục trình phương án Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và nguồn vốn dài hạn cho việc phát triển hạ tầng và tiếp tục công tác bồi thường của dự án, nghiên cứu các giải pháp huy động vốn thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với các đối tác có năng lực tài chính và kinh nghiệm phát triển về bất động sản, tiếp tục đàm phán với các Ngân hàng để huy động nguồn vốn vay trung và dài hạn phục vụ đầu tư dự án;
 - Tiếp tục bám sát, phối hợp thực hiện cùng Trung Tâm phát triển quỹ đất và các Cơ quan ban ngành để cập nhật phương án bồi thường cho dự án, cập nhật Luật đất đai sửa đổi để đảm bảo việc bồi thường được thực hiện theo đúng quy định.
 - Sau khi giải quyết được nhu cầu tài chính, tranh thủ thương thảo trực tiếp với người dân về giá cả bồi thường trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trầm lắng để giảm thiểu chi phí;
 - Nhanh chóng thực hiện các vấn đề về pháp lý của dự án mang tính trọng yếu và cấp thiết như gia hạn tiến độ của Giấy chứng nhận đầu tư, điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000, lập lại ĐTM của dự án, xin phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của một số phân khu của dự án để phục vụ cho mục đích huy động vốn cũng như triển khai đưa vào khai thác đầu tư kinh doanh.
 - Khẩn trương hoàn thiện toàn bộ việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu Nam đường 25B, hoàn chỉnh hệ thống giao thông các phân khu còn lại của dự án và đồng bộ việc đấu nối với giao thông ngoài khu vực dự án, phối hợp với khách hàng triển khai xây dựng nhà tại Phân khu 1D và 1F.

Trên đây là báo cáo, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch trình Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn

Số: 01/2023/BC.BKS

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO
THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2022**

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty CP Đầu Tư Nhơn Trạch;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhơn Trạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 22/06/2022;
- Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát trong năm 2022.

Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhơn Trạch báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Năm 2022, Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhơn 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 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/06/2022.
- Tham gia các cuộc họp HĐQT, các cuộc họp giao ban của Công ty và đưa ra các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm của Ban Kiểm soát.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính, kiểm tra chứng từ và sổ sách kế toán đồng thời góp ý chỉnh sửa phù hợp với quy định hiện hành.
- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2023.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH:

Năm 2022, HĐQT và Ban TGD Công ty đã thực hiện triển khai, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh theo phương hướng, nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/06/2022 trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ngoài việc tổ chức 01 Đại hội đồng cổ đông thường niên, HĐQT đã tổ chức các phiên họp HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty để đánh giá công tác quản trị, điều hành, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh đồng thời để xem xét, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và thẩm quyền của HĐQT, ban hành các Nghị quyết HĐQT trên cơ sở các biên bản họp HĐQT. Các nội dung của nghị quyết đều tập trung vào việc triển khai các hoạt động SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

Được sự thống nhất ủy quyền của cổ đông tại ĐHĐCĐ năm 2022, HĐQT chấp thuận lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

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 2022, 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 và báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty, Ban Kiểm soát tổng hợp đánh giá tình hình hoạt động SXKD năm 2022 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 2022 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 2022 đã được kiểm toán bởi CN Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến của Đơn vị kiểm toán như sau: Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Tình hình hoạt động kinh doanh

Trong năm 2022, Công ty phải liên tục cung cấp hồ sơ, báo cáo giải trình, làm việc với các Đoàn kiểm tra và Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Đồng Nai liên quan đến việc điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Do đó, hầu hết các hoạt động triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đều bị ngưng trệ dẫn đến tổng quan kết quả kinh doanh năm 2022 không đạt kỳ vọng đề ra theo kế hoạch.

Trong năm 2022, hoạt động SXKD chính của Công ty là triển khai xây nhà cho một số khách hàng có nhu cầu tại phân khu 1D của dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân, tổng số căn nhà đã xây dựng là 06 căn gồm G26, G27, H07, G24, C4 và D6. Ngoài ra, Công ty thực hiện công tác chăm sóc cảnh quan dự án, theo dõi các hợp đồng giao dịch bất động sản đã thực hiện trước đây, làm việc với một số tổ chức tín dụng để huy động vốn, tìm kiếm nhà đầu tư để thực hiện chuyển nhượng khu đất thuộc dự án trường Đại học Đông Sài Gòn theo kế hoạch đã được duyệt. Các công việc khác bao gồm thủ tục đầu tư và công tác bồi thường, giải quyết hồ sơ pháp lý của dự án trong đó có thủ tục xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư giai đoạn 1 (đã hết hạn vào cuối năm 2020) và công tác xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án,... đều chưa thể triển khai do phải chờ đến khi có kết luận của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Đồng Nai về vụ việc trên thì dự kiến các hoạt động mới được tiến hành trở lại.

Khái quát một số chỉ tiêu theo báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 thì kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 chưa đạt được mục tiêu kế hoạch đại hội đồng cổ đông giao. Tổng doanh thu hợp nhất ghi nhận trong năm 2022 là các khoản thu còn lại của các hợp đồng giao dịch bất động sản bán lẻ đã thực hiện trước đây đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, doanh thu xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai khu 1D, khoản lãi cho vay dài hạn đối với Công ty TNHH Thành phố CN mới Nhơn Trạch (Công ty liên kết) tính trên số dư nợ gốc còn lại, các khoản thu về hoạt động cho thuê đất trồng cây ngắn ngày, điện, nước và doanh thu bảo dưỡng, chăm sóc cây xanh của Công ty con. Số liệu cụ thể như sau:

DVT: Tỷ đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG					
Chỉ tiêu	KH 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	Thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện so với cùng kỳ
Tổng doanh thu	93,08	23,15	31,10	24,87%	74,43%
Lợi nhuận sau thuế	19,70	(43,07)	(25,89)	(218,63%)	166,35%
Tổng giá trị đầu tư	10,40	13,82	11,35	132,88%	121,76%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT					
Chỉ tiêu	KH 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	Thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện so với cùng kỳ
Tổng doanh thu	106,91	35,49	43,82	33,20%	81,00%
Lợi nhuận sau thuế	20,67	(46,62)	(27,06)	(225,57%)	172,30%
Tổng giá trị đầu tư	10,40	13,82	11,35	132,88%	121,76%

Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2022 không đạt kế hoạch do (i) khoản thu nhập khác từ việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn (chiếm tỷ trọng trên 69,64% tổng doanh thu kế hoạch năm 2022) chưa thực hiện được trong kỳ và (ii) Công ty phải thực hiện trích lập chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào Công ty liên kết theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 tương ứng với 20% vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết tính trên số lỗ phát sinh trong năm tại Công ty này, số phải trích lập bổ sung là 19,05 tỷ đồng

(Khoản dự phòng này sẽ được hoàn nhập chi phí khi Công ty liên kết phát sinh lợi nhuận).

Đối với việc chuyển nhượng các thửa đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn, Công ty đã triển khai thẩm định giá khu đất và đã có báo cáo kết quả thẩm định giá từ tháng 07/2022 nhưng đến nay vẫn chưa triển khai được.

Tổng giá trị đầu tư phát sinh năm 2022 bao gồm chi phí xây dựng nhà cho khách hàng, thuê đất phi nông nghiệp và tiền thuê đất phải nộp, chi phí bảo vệ và chăm sóc cảnh quan dự án.

Chi tiết về khoản trích lập chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào Công ty liên kết theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 tương ứng với 20% vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết tính trên số lỗ phát sinh tại Công ty này đến năm 2022 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

Nội dung	Số dư đầu kỳ	Trích lập bổ sung năm 2022	Số dư cuối kỳ
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	56,68	19,05	75,73

Khoản dự phòng này được ghi nhận là một khoản chi phí tài chính trên báo cáo tài chính của Công ty và sẽ được hoàn nhập chi phí khi Công ty liên kết phát sinh lợi nhuận.

Tình hình chi phí quản lý năm 2022:

ĐVT: Tỷ đồng

Nội dung	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	TH so với KH	TH so với cùng kỳ
CP bán hàng	0,10	0,11	0,78	116,49%	14,19%
CP quản lý	24,10	19,37	21,55	80,39%	89,89%

Chi phí bán hàng phát sinh tương ứng với doanh thu bất động sản được ghi nhận trong năm.

Chi phí quản lý giảm do các khoản mục chi phí phát sinh trong năm giảm, bao gồm: CP khấu hao TSCĐ, chi phí thù lao HĐQT & BKS, các chi phí dịch vụ và quản lý khác.

3. Kết quả thực hiện các nội dung đã được cổ đông thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 và những khó khăn, vướng mắc:

Đại hội đồng cổ đông năm 2022 giao nhiệm vụ cho Hội đồng quản trị các chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh năm 2022. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh theo báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đều chưa đạt được như kỳ vọng. Như đã trình bày ở trên, trong năm 2022 Công ty phải liên tục cung cấp hồ sơ, báo cáo giải trình, làm việc với các Đoàn kiểm tra và Cơ quan CSĐT, do chưa có kết luận điều tra nên hầu hết các hoạt động triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đều bị ngưng trệ. Dự kiến đến khi Công ty nhận được kết luận của Cơ quan CSĐT thì các thủ tục pháp lý mới có thể tiếp tục được giải quyết và các hoạt động triển khai kinh doanh mới được tiến hành trở lại. Hiện tại, Công ty vẫn đang cố gắng phối hợp với Cơ quan CSĐT trong việc cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình để sớm có kết luận cuối cùng.

4. Tình hình tài chính của Công ty hiện nay:

Công ty đang cực kỳ khó khăn về tài chính. Khoản tiền cho Công ty liên kết vay theo hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại 35,615 tỷ đồng chưa thể thu hồi do đối tác đề nghị gia hạn khoản vay trong thời gian 01 năm kể từ ngày 19/12/2022. Các ngân hàng từ chối cấp tín dụng ngắn hạn. Hiện tại, để tạm thời giải quyết nhu cầu tài chính trong ngắn hạn, Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất chủ trương đề nghị xin vay vốn ngắn hạn từ Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ) hoặc các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa và các đối tác bên ngoài để chi trả các chi phí hoạt động thường xuyên của Công ty.

IV. KIẾN NGHỊ:

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn cực kỳ khó khăn về mọi mặt, dự án không triển khai được, nguồn tài chính hạn hẹp. Dự kiến tình hình kinh doanh sắp tới vẫn chưa thể khởi sắc hơn nếu chưa nhận được kết luận từ Cơ quan CSĐT trong năm 2023 vì theo đó các vướng mắc về tài chính và hồ sơ pháp lý của dự án vẫn chưa được giải quyết trong năm 2023, việc hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ gặp nhiều áp lực và khó khăn hơn.

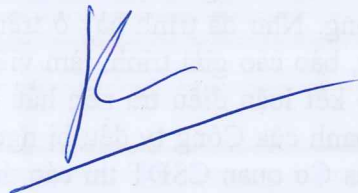
Qua các nội dung đã trình bày ở trên, Ban kiểm soát xin đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, tích cực làm việc và cung cấp các hồ sơ giải trình cho Đoàn kiểm tra và Cơ quan CSĐT để nhanh chóng có kết luận cuối cùng nhằm ổn định tình hình Công ty và tiếp tục triển khai các hoạt động phục vụ việc sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Nâng cao hiệu quả của chi phí hoạt động và thực hiện tiết kiệm chi phí hoạt động doanh nghiệp;
- Động viên CB.CNV ổn định tinh thần làm việc và tích cực rà soát, sắp xếp lại các hồ sơ, tài liệu liên quan của từng bộ phận nhằm kịp thời cung cấp cho Đoàn kiểm tra và Cơ quan CSĐT (nếu có) và đảm bảo sẵn sàng đáp ứng nhu cầu công việc khi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được tiếp tục triển khai.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch năm 2022, Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông.

Trân trọng.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thúy Hoa

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

“V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.
- Căn cứ Báo cáo tài chính 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Báo cáo tài chính năm của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 (Bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo Tài chính riêng) đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán, xác nhận và được Ban Kiểm soát Công ty thẩm tra. Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán gồm những nội dung sau:

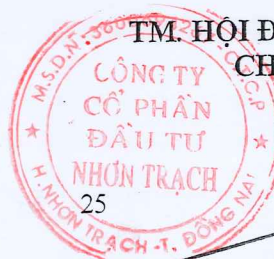
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo của Kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC 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 2022, 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 2022 được đính kèm và công bố trên website: www.dongsaigon.vn của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét thông qua.

Trân trọng.



Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2022”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.
- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm tài chính 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2022 của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch như sau:

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022: **35.494.644.048 đồng**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022: **(46.623.253.322) đồng**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2022: **(61.157.948.784) đồng**

Năm 2022, lợi nhuận của Công ty không đạt kế hoạch đề ra. Căn cứ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc không thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2022.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**CHỦ TỊCH****Trần Trung Tuấn**

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH
“V/v: Mức thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về chi phí thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023 như sau:

1. Đối với Hội đồng quản trị: Không thực hiện chi thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị.
2. Đối với Ban Kiểm soát: thực hiện chi thù lao cho các thành viên Ban Kiểm soát như sau:
 - Trưởng Ban Kiểm soát (chuyên trách): 35 triệu đồng/tháng;
 - Thành viên Ban Kiểm soát: 3 triệu đồng/người/tháng.

Thời gian áp dụng từ tháng 05/2023 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



Trần Trung Luận

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH

“V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.

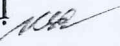
Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua nội dung sau:

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong năm đơn vị kiểm toán độc lập theo danh sách dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, bao gồm:

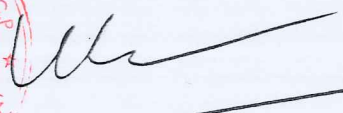
- + Công ty TNHH PwC (Việt Nam);
- + Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- + Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- + Công ty TNHH KPMG;
- + Chi nhánh Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH




Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH**“Về việc thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch”**

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thống nhất và đồng ý thông qua bản dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch.

Nội dung của Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị Công ty được xây dựng dựa trên nhu cầu thực tế, đặc thù trong công tác tổ chức hoạt động và quản trị điều hành của Công ty.

Đính kèm tờ trình này gồm có:

- Dự thảo Quy chế gồm 07 Chương và 23 Điều;

Kính trình Đại hội xem xét và quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**Trần Trung Tuấn**

Nhon Trạch, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH**“V/v: Không thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
nhiệm kỳ (2020 – 2025)”

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu vào tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư vào ngày 27/4/2021.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 và 2022.

Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2020-2025) của Công ty hiện nay gồm 04 thành viên có tên như sau:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - Ông Trần Trung Tuấn | Chủ tịch HĐQT; |
| - Ông Trần Hoài Nam | Thành viên HĐQT; |
| - Ông Đỗ Hoài Thu | Thành viên HĐQT; |
| - Ông Hoàng Sỹ Quyết | Thành viên HĐQT. |

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ Công ty và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua gồm có 05 người. Vậy cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đang bị khuyết 01 thành viên.

Tuy nhiên, phương hướng hoạt động năm 2023 chủ yếu tập trung công tác giải quyết hồ sơ pháp lý sau khi có kết luận của Cơ quan Nhà nước, công tác đầu tư cơ sở hạ tầng cho dự án cũng như việc khai thác kinh doanh từ dự án chưa thể triển khai.

Do đó, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2020 – 2025) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

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

Trân trọng.



Trần Trung Tuấn

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2023

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ban hành lần đầu tháng 8/2004 được sửa đổi, bổ sung lần thứ tư ngày 27/4/2021.
- Căn cứ biên bản Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch ngày 28/04/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Đại hội đã thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và phương hướng, nhiệm vụ kinh doanh năm 2023:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023
1. Tổng doanh thu hợp nhất	35,49	130,79
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	23,15	119,97
2. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	(46,62)	3,38
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	(43,07)	2,93

Điều 2: Thông qua Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2022 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch.

Điều 3: Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Nhon Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 (bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng) đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán và xác nhận, ký ngày 23/03/2023.

Điều 4: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận của Công ty cổ phần Đầu tư Nhon Trạch năm 2022 căn cứ một số chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Tổng doanh thu năm 2022: 35.494.644.048 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: (46.623.253.322) đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2022: (61.157.948.784) đồng

Về việc chia cổ tức năm 2022:

Năm 2022, lợi nhuận của Công ty không đạt kế hoạch đề ra. Căn cứ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, Đại hội đồng cổ đông thống nhất không thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2022.

Điều 5: Thông qua mức thù lao thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 như sau:

1. Đối với Hội đồng quản trị: Không thực hiện chi thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Đối với Ban Kiểm soát: thực hiện chi thù lao cho các thành viên Ban Kiểm soát như sau:

- Trưởng Ban Kiểm soát (chuyên trách): 35 triệu đồng/tháng

- Thành viên Ban Kiểm soát: 3 triệu đồng/người/tháng

Thời gian áp dụng từ tháng 05/2023 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định thay đổi.

Điều 6: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

1. Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch như sau:

Stt	Tên Công ty kiểm toán
1	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
2	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
3	Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
4	Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)
5	Chi nhánh Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong 05 (năm) đơn vị kiểm toán theo danh sách nêu trên để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Điều 7: Thông qua Dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Thông qua và phê duyệt toàn văn Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật khác có liên quan gồm 7 Chương và 23 Điều. Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt.

Điều 8: Đại hội thống nhất việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2020 – 2025).

Điều 9: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch biểu quyết thông qua theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tại địa chỉ www.dongsaigon.vn trong thời hạn 15 ngày, kể từ thời điểm kết thúc Đại hội.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nơi nhận:

- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên Ban KS;
- Ban giám đốc công ty;
- Các cổ đông (qua Website);
- Lưu hồ sơ ĐH;

TRẦN TRUNG TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

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

Nhơn Trạch, ngày 28 tháng 04 năm 2023

DỰ THẢO QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được sửa đổi, bổ sung ngày 27 tháng 04 năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2023;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, bao gồm các nội dung sau:

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị quy định cơ cấu tổ chức nhân sự, nguyên tắc hoạt động, quyền hạn, nghĩa vụ của Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị nhằm hoạt động theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này được áp dụng cho Hội đồng quản trị, các thành viên Hội đồng quản trị.

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị làm việc theo nguyên tắc tập thể. Các thành viên của Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, trước pháp luật về các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đối với sự phát triển của Công ty.

2. Hội đồng quản trị giao trách nhiệm cho Tổng giám đốc tổ chức điều hành thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Chương II THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị có đầy đủ các quyền theo quy định của Luật Doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty, trong đó có quyền được cung cấp

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

các thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và của các đơn vị trong Công ty.

2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty và các nghĩa vụ sau:

a) Thực hiện các nhiệm vụ của mình của cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công ty;

b) Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có ý kiến về các vấn đề được đưa ra thảo luận;

c) Báo cáo kịp thời, đầy đủ với Hội đồng quản trị các khoản thù lao nhận được từ các công ty con, công ty liên kết và các tổ chức khác;

d) Báo cáo Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty mà trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

Điều 4. Quyền được cung cấp thông tin của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền yêu cầu Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong Công ty cung cấp thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và của các đơn vị trực thuộc Công ty.

2. Người quản lý được yêu cầu phải cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác thông tin, tài liệu theo yêu cầu của thành viên Hội đồng quản trị.

Điều 5. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị Công ty gồm có 05 thành viên.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

3. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

1. Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;

2. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác;

3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác;

4. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo Điều lệ Công ty.

Điều 7. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty không được kiêm Tổng giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
- b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
- c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- e) Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- f) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi miễn, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi miễn. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ Công ty.

Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

5. Khi xét thấy cần thiết, Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm thư ký Công ty. Thư ký Công ty có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; ghi chép các biên bản họp;
- b) Hỗ trợ thành viên Hội đồng quản trị trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao;
- c) Hỗ trợ Hội đồng quản trị trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị Công ty;
- d) Hỗ trợ Công ty trong xây dựng quan hệ cổ đông và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông; việc tuân thủ nghĩa vụ cung cấp thông tin, công khai hóa thông tin và thủ tục hành chính;
- e) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Điều 8. Miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

1. Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a) Không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh nghiệp;
- b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

c) Trường hợp khác quy định tại Điều lệ Công ty.

2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a) Không tham gia các hoạt động của Hội đồng quản trị trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

b) Trường hợp khác quy định tại Điều lệ Công ty.

3. Khi xét thấy cần thiết, Đại hội đồng cổ đông quyết định thay thế thành viên Hội đồng quản trị; miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị ngoài trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a) Số thành viên Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật. Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, Đại hội đồng cổ đông bầu thành viên mới thay thế thành viên Hội đồng quản trị đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm tại cuộc họp gần nhất.

Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị thực hiện như sau:

a) Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b) Quy định về số ứng viên được đề cử vào Hội đồng quản trị như sau: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa một (01) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; và từ 80% trở lên được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên.

2. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị được cổ đông, nhóm cổ đông đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo Quyết định của Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế này. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty.

Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc sẽ ưu tiên lựa chọn theo tiêu chí ứng cử viên sở hữu số cổ phần cao hơn hoặc ứng cử viên đã được đề cử bởi cổ đông/nhóm cổ đông sở hữu số cổ phần cao sẽ trúng cử.

4. Trường hợp bầu bổ sung một thành viên HĐQT do không đủ số lượng thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và chỉ có một ứng cử viên được đề cử, ứng cử viên thì Đại hội đồng cổ đông có thể biểu quyết trực tiếp bằng thẻ biểu quyết mà không cần tiến hành thủ tục bầu cử. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

5. Việc miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo nguyên tắc bỏ phiếu hoặc biểu quyết.

Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu, ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b) Trình độ chuyên môn;
- c) Quá trình công tác;
- d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- e) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
- f) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định.

2. Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

3. Việc thông báo về kết quả bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo các quy định hướng dẫn về công bố thông tin.

Chương III

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

- a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
- b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- f) Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- g) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- h) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp quy định tại điểm i và j khoản 2 Điều này;
- i) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất. Chi tiết quy định tại Điều 12 Quy chế này.
- j) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị đến 10% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.
- k) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- l) Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
- m) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- n) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- o) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- p) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

- q) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
- r) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế về công bố thông tin của Công ty;
- s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3. Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty quy định. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết.

4. Trường hợp nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị thông qua trái với quy định của pháp luật, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty gây thiệt hại cho Công ty thì các thành viên tán thành thông qua nghị quyết, quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó và phải đền bù thiệt hại cho Công ty; thành viên phản đối thông qua nghị quyết, quyết định nói trên được miễn trừ trách nhiệm. Trường hợp này, cổ đông của Công ty có quyền yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ nghị quyết, quyết định nói trên.

Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch

1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:

- a) Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;
- b) Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;
- c) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp.

2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một thời hạn khác; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết. Quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch.

Điều 13. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

1. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a) Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

b) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

d) Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường:

Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này hoặc nhận được yêu cầu triệu tập họp quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;

3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp;

b) Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;

c) Lập chương trình và nội dung cuộc họp;

d) Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;

e) Dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

f) Xác định thời gian và địa điểm họp;

g) Gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

h) Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

Điều 14. Các tiểu ban giúp việc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 03 người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài.

Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 15. Cuộc họp Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a) Có đề nghị của Ban kiểm soát;
- b) Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
- c) Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;
- d) Trường hợp khác do Điều lệ Công ty quy định.

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 05 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ Công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

- a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
- c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
- e) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 16. Biên bản họp Hội đồng quản trị

1. Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b) Thời gian, địa điểm họp;
- c) Mục đích, chương trình và nội dung họp;
- d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;
- e) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;
- f) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;
- g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
- h) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
- i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với Công ty do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

3. Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.

4. Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

5. Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

Chương V

BÁO CÁO CÔNG KHAI CÁC LỢI ÍCH

Điều 17. Trình báo cáo hằng năm

1. Kết thúc năm tài chính, Hội đồng quản trị phải trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo sau đây:

- a) Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty;
- b) Báo cáo tài chính;
- c) Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty;
- d) Báo cáo thẩm định của Ban kiểm soát.

2. Báo cáo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này phải được gửi đến Ban kiểm soát để thẩm định chậm nhất là 30 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên nếu Điều lệ Công ty không có quy định khác.

3. Báo cáo quy định tại các khoản 1, 2 Điều này, báo cáo thẩm định của Ban kiểm soát và báo cáo kiểm toán phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty chậm nhất là 10 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên nếu Điều lệ Công ty không quy định thời hạn khác dài hơn. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên của Công ty có quyền tự mình hoặc cùng với luật sư, kế toán viên, kiểm toán viên có chứng chỉ hành nghề trực tiếp xem xét báo cáo quy định tại Điều này.

Điều 18. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 19. Công khai các lợi ích liên quan

Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác chặt chẽ hơn, việc công khai lợi ích và người có liên quan của Công ty thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty phải kê khai cho Công ty về các lợi ích liên quan của mình, bao gồm:

a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà họ có sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần; tỷ lệ và thời điểm sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần đó;

b) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà những người có liên quan của họ cùng sở hữu hoặc sở hữu riêng phần vốn góp hoặc cổ phần trên 10% vốn điều lệ.

2. Việc kê khai quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày phát sinh lợi ích liên quan; việc sửa đổi, bổ sung phải được thông báo với Công ty trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày có sửa đổi, bổ sung tương ứng.

3. Thành viên Hội đồng quản trị nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác để thực hiện công việc dưới mọi hình thức trong phạm vi công việc kinh doanh của Công ty đều phải giải trình bản chất, nội dung của công việc đó trước Hội đồng quản trị và chỉ được thực hiện khi được đa số thành viên còn lại của Hội đồng quản trị chấp thuận; nếu thực hiện mà không khai báo hoặc không được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị thì tất cả thu nhập có được từ hoạt động đó thuộc về Công ty.

Chương VI

MỐI QUAN HỆ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 20. Mối quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị

1. Quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị là quan hệ phối hợp, các thành viên Hội đồng quản trị có trách nhiệm thông tin cho nhau về vấn đề có liên quan trong quá trình xử lý công việc được phân công.

2. Trong quá trình xử lý công việc, thành viên Hội đồng quản trị được phân công chịu

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

trách nhiệm chính phải chủ động phối hợp xử lý, nếu có vấn đề liên quan đến lĩnh vực do thành viên Hội đồng quản trị khác phụ trách. Trong trường hợp giữa các thành viên Hội đồng quản trị còn có ý kiến khác nhau thì thành viên chịu trách nhiệm chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản trị xem xét quyết định theo thẩm quyền hoặc tổ chức họp hoặc lấy ý kiến của các thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế này.

3. Trong trường hợp có sự phân công lại giữa các thành viên Hội đồng quản trị thì các thành viên Hội đồng quản trị phải bàn giao công việc, hồ sơ, tài liệu liên quan. Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản và báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc bàn giao đó.

Điều 21. Mọi quan hệ với Ban điều hành

1. Với vai trò quản trị, Hội đồng quản trị ban hành các Nghị quyết/ Quyết định đề Tổng giám đốc và bộ máy điều hành thực hiện. Đồng thời, Hội đồng quản trị kiểm tra, giám sát thực hiện các nghị quyết.

2. Tổng giám đốc là người chịu trách nhiệm nghiên cứu, xây dựng phương án hoạt động của Công ty để trình Hội đồng quản trị.

3. Tổng giám đốc có quyền chủ động quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy định phân cấp được Hội đồng quản trị và Điều lệ Công ty ban hành; quyết định các biện pháp vượt thẩm quyền của mình trong trường hợp khẩn cấp (thiên tai, dịch họa, sự cố) nhưng phải chịu trách nhiệm về những quyết định đó, đồng thời, phải báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị biết. Thời gian báo cáo ngay không trễ hơn 24 giờ kể từ khi ra quyết định.

4. Hàng quý, hàng năm, Tổng giám đốc phải gửi báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, kiến nghị những vấn đề cần giải quyết và phương hướng hoạt động trong thời gian tới cho Hội đồng quản trị, thời gian gửi báo cáo không trễ hơn 07 ngày làm việc trước ngày họp Hội đồng quản trị thường kỳ.

Khi xảy ra hoặc nhận thấy có nguy cơ biến động bất thường lớn, Tổng giám đốc phải kịp thời báo cáo bằng văn bản hoặc các phương tiện thông tin nhanh nhất với Hội đồng quản trị để có biện pháp xử lý.

5. Các cuộc họp khảo sát trong và ngoài nước, đàm phán ký kết hợp đồng có giá trị theo phân cấp của Công ty, Tổng giám đốc báo cáo Hội đồng quản trị để dự.

6. Các cuộc họp đặc biệt quan trọng có liên quan đến cơ chế, chính sách, hướng phát triển chung, dài hạn hoặc xử lý những vấn đề đang vướng mắc lớn của Công ty do các cơ quan, đơn vị liên quan mời Công ty thì phải thông báo cho Hội đồng quản trị tham dự và báo cáo tại cuộc họp Hội đồng quản trị gần nhất.

Điều 22. Mọi quan hệ với Ban kiểm soát

1. Mọi quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là quan hệ phối hợp. Quan hệ làm việc giữa Hội đồng quản trị với Ban kiểm soát theo nguyên tắc bình đẳng và độc lập, đồng thời phối hợp chặt chẽ, hỗ trợ lẫn nhau trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

2. Khi tiếp nhận các biên bản kiểm tra hoặc báo cáo tổng hợp của Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị có trách nhiệm nghiên cứu và chỉ đạo các bộ phận có liên quan xây dựng kế hoạch và thực hiện chấn chỉnh kịp thời.

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

3. Hội đồng quản trị đảm bảo các thông tin tài chính, các thông tin khác, các nghị quyết, các quyết định của Hội đồng quản trị sẽ được cung cấp cho Ban kiểm soát đầy đủ, kịp thời. Ngoài các thông tin, báo cáo được cung cấp, Ban kiểm soát có thể đề nghị Hội đồng quản trị cung cấp các thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty để phục vụ công tác kiểm tra, phúc tra thường xuyên và đột xuất, trực tiếp tại chỗ và giám sát từ xa.

4. Ban kiểm soát được mời tham dự các phiên họp của Hội đồng quản trị. Tại các phiên họp này Ban kiểm soát được quyền đóng góp ý kiến, khuyến nghị, đề xuất nhưng Ban kiểm soát không tham gia biểu quyết.

5. Ban kiểm soát thông báo kịp thời với Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kiểm soát, đồng thời thống nhất với Hội đồng quản trị trước khi trình các báo cáo, kết luận và kiến nghị với Đại hội đồng cổ đông.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch bao gồm 07 Chương, 23 Điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28 tháng 4 năm 2023.

2. Bất kỳ nội dung, Điều khoản nào của Quy chế này có yếu tố trùng lặp hoặc trái với các quy định của Điều lệ Công ty thì thực hiện theo quy định tại Điều lệ.

3. Trong quá trình thực hiện nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, Hội đồng quản trị có thể sửa đổi, bổ sung Quy chế này và trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, phê duyệt để làm căn cứ thực hiện./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo 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 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

Hội đồng quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Yang Zhe	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)

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

Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính về vấn đề Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đang tiến hành điều tra về vụ án “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (xem chi tiết tại thuyết minh số 35).

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2022.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		70.832.291.191	89.748.245.354
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	4.056.803.784	8.520.027.591
111	1. Tiền		4.056.803.784	2.520.027.591
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	148.176.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	148.176.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.544.159.175	64.025.695.601
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	8.326.914.632	12.981.788.461
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	489.262.742	422.448.542
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	35.614.766.000	45.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	5.118.726.801	5.012.203.598
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	12.848.737.551	13.048.904.191
141	1. Hàng tồn kho		12.924.130.127	13.048.904.191
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.382.590.681	4.005.441.971
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	138.303.420	103.650.793
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		365.143.406	27.317.142
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.879.143.855	3.874.474.036
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.532.322.346.559	1.548.344.332.343
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		24.353.515.327	20.132.220.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	4.221.295.327	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	20.132.220.000	20.132.220.000
220	II. Tài sản cố định		2.868.907.591	3.746.293.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.868.907.591	3.746.293.378
222	- Nguyên giá		25.164.182.518	25.087.288.154
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.295.274.927)	(21.340.994.776)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.465.084.855.559	1.461.066.243.732
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.465.084.855.559	1.461.066.243.732
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	40.013.723.952	59.065.586.410
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.500.000.000	2.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		113.250.000.000	113.250.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(75.736.276.048)	(56.684.413.590)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.344.130	4.333.988.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.344.130	138.702.826
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.a	-	4.195.285.997
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.603.154.637.750	1.638.092.577.697



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		978.239.415.299	970.109.113.743
310	I. Nợ ngắn hạn		805.835.171.198	691.922.798.768
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.782.835.548	1.031.650.026
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.177.122.556	11.105.958.935
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.971.909.564	51.556.005
314	4. Phải trả người lao động		694.713.467	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	591.237.263.296	589.928.011.581
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	951.363.627	773.212.124
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	90.327.452.161	79.258.648.876
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	104.000.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.692.510.979	9.773.761.221
330	II. Nợ dài hạn		172.404.244.101	278.186.314.975
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	172.404.244.101	176.186.314.975
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	-	102.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		624.915.222.451	667.983.463.954
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	624.915.222.451	667.983.463.954
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		9.596.547.696	9.596.547.696
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(39.971.325.245)	3.096.916.258
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.096.916.258	28.989.135.525
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(43.068.241.503)	(25.892.219.267)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.603.154.637.750	1.638.092.577.697


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Mai Thị Loan
Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	17.168.486.457	23.213.466.282
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.168.486.457	23.213.466.282
11	4. Giá vốn hàng bán	23	12.274.531.638	10.602.119.129
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.893.954.819	12.611.347.153
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	3.462.292.230	3.430.332.970
22	7. Chi phí tài chính	25	29.779.946.180	17.575.754.209
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.710.000.000
25	8. Chi phí bán hàng	26	110.666.506	785.614.736
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	19.371.116.468	21.547.169.209
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(40.905.482.105)	(23.866.858.031)
31	11. Thu nhập khác	28	2.518.158.412	4.457.962.662
32	12. Chi phí khác	29	485.631.813	295.468.435
40	13. Lợi nhuận khác		2.032.526.599	4.162.494.227
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(38.872.955.506)	(19.704.363.804)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	4.195.285.997	6.187.855.463
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(43.068.241.503)	(25.892.219.267)

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Năm 2022
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(38.872.955.506)	(19.704.363.804)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.138.643.787	1.835.778.291
03	- Các khoản dự phòng		19.127.255.034	6.865.742.793
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.068	11.416
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.512.290.018)	(5.275.591.442)
06	- Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.710.000.000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(11.391.263.443)	(5.568.422.746)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		160.186.757	5.611.990.275
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(3.893.837.763)	(11.829.578.458)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.501.530.394)	7.436.743.287
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		102.706.069	432.509.603
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.669.819)	(66.582.011)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.081.250.242)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(19.609.658.835)	(3.983.340.050)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(261.258.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	2.558.204.546
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(148.176.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.148.176.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.224.518.096	3.756.568.503
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		13.161.436.096	6.166.597.049
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.000.000.000	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.985.000.000	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4.463.222.739)	2.183.256.999

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		8.520.027.591	6.336.782.008
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.068)	(11.416)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>4.056.803.784</u>	<u>8.520.027.591</u>

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Mai Thị Loan
Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo 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 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Yang Zhe	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)

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

Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính về vấn đề Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đang tiến hành điều tra về vụ án “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch (xem chi tiết tại thuyết minh số 36).

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2022.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		80.215.122.597	95.613.370.527
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	5.103.024.154	10.550.891.567
111	1. Tiền		4.303.024.154	4.550.891.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	148.176.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	148.176.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		51.432.933.492	59.630.027.190
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.177.827.354	8.547.532.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	509.262.742	440.047.442
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	35.614.766.000	45.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.136.588.396	5.033.191.893
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	19.128.898.820	21.061.875.657
141	1. Hàng tồn kho		19.204.291.396	21.061.875.657
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.550.266.131	4.222.400.113
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	256.907.551	274.424.442
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		365.143.406	27.317.142
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.928.215.174	3.920.658.529
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.524.191.097.835	1.540.273.290.585
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.132.220.000	20.132.220.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	20.132.220.000	20.132.220.000
220	II. Tài sản cố định		2.976.565.385	3.875.694.040
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.976.565.385	3.875.694.040
222	- Nguyên giá		27.617.210.611	27.540.316.247
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.640.645.226)	(23.664.622.207)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.463.541.695.162	1.459.536.320.629
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.463.541.695.162	1.459.536.320.629
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	37.513.723.952	56.565.586.410
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		37.513.723.952	56.565.586.410
260	VI. Tài sản dài hạn khác		26.893.336	163.469.506
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	26.893.336	163.469.506
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.604.406.220.432	1.635.886.661.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		999.064.119.274	983.801.306.632
310	I. Nợ ngắn hạn		806.883.944.867	693.886.539.172
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.699.671.847	912.642.331
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.208.822.556	11.605.958.935
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.202.976.476	335.444.728
314	4. Phải trả người lao động		1.533.883.925	573.003.352
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	591.267.263.296	590.553.867.605
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	951.363.627	773.212.124
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	90.327.452.161	79.358.648.876
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	104.000.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.692.510.979	9.773.761.221
330	II. Nợ dài hạn		192.180.174.407	289.914.767.460
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	172.404.244.101	176.186.314.975
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	6.442.133.430	6.442.133.430
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	-	102.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	13.333.796.876	5.286.319.055
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		605.342.101.158	652.085.354.480
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	605.342.101.158	652.085.354.480
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		9.596.547.696	9.596.547.696
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(61.157.948.784)	(14.428.750.851)
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối kỳ trước		(14.428.750.851)	12.192.962.697
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(46.729.197.933)	(26.621.713.548)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.613.502.246	1.627.557.635
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.604.406.220.432	1.635.886.661.112

Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Mai Thị Loan

Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	29.747.252.356	36.228.809.265
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.747.252.356	36.228.809.265
11	4. Giá vốn hàng bán	23	22.320.669.207	21.367.788.398
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.426.583.149	14.861.020.867
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	3.229.233.280	3.131.483.119
22	7. Chi phí tài chính	25	10.728.083.722	10.764.436.714
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.764.425.298
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(19.051.862.458)	(6.865.742.793)
25	9. Chi phí bán hàng	26	114.296.062	787.664.736
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	21.247.506.162	23.109.792.486
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(40.485.931.975)	(23.535.132.743)
31	12. Thu nhập khác	28	2.518.158.412	4.458.305.222
32	13. Chi phí khác	29	498.191.056	295.468.435
40	14. Lợi nhuận khác		2.019.967.356	4.162.836.787
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(38.465.964.619)	(19.372.295.956)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	109.810.882	164.244.584
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	8.047.477.821	7.529.173.008
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(46.623.253.322)	(27.065.713.548)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(46.729.197.933)	(27.417.285.983)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		105.944.611	351.572.435
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(711)	(417)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-

Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Mai Thị Loan

Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(38.465.964.619)	(19.372.295.956)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.160.386.655	1.864.111.618
03	- Các khoản dự phòng		75.392.576	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.068	11.416
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		15.772.631.390	1.889.001.202
06	- Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.764.425.298
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.729.470.738)	(4.854.746.422)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.899.376.782)	5.686.298.004
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.147.790.272)	(11.670.719.553)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.416.497.129)	8.699.810.644
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		154.093.061	369.990.948
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(54.425.298)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(120.951.389)	(229.830.639)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.081.250.242)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(20.241.243.491)	(2.053.622.316)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(261.258.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	2.558.204.546
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(148.176.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.148.176.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.991.459.146	3.457.718.652
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		12.928.377.146	5.867.747.198
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.000.000.000	1.200.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(1.200.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(135.000.000)	(144.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.865.000.000	(144.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.447.866.345)	3.670.124.882
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.550.891.567	6.880.778.101
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.068)	(11.416)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>5.103.024.154</u>	<u>10.550.891.567</u>



Trần Thị Thu Hương
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023



Mai Thị Loan
Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc