



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 2024

(DỰ THẢO)

Tháng 04 năm 2024

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 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024	7-18
6.	Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2024	19-24
7.	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm 2023	25
8.	Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2023	26
9.	Tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2024	27
10.	Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	28
11.	Tờ trình về việc Chấm dứt hoạt động đầu tư dự án Khu trung tâm hành chính - Văn hóa - Giáo dục - Thể dục thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch	29-31
12.	Tờ trình về việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2020-2025)	32
13.	Tờ trình miễn nhiệm Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	33
14.	Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	34-38
15.	Tờ trình số lượng và danh sách ứng viên bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	39
16.	Tờ trình về nhân sự Ban bầu cử	40
17.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 (đính kèm)	
18.	Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**
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 2024, gồm các ông/bà có tên sau:

I. Đoàn chủ tịch gồm có:

Có 03 thành viên có tên như sau:

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| 1. Ông Trần Trung Tuấn | - 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 có tên như sau:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Bà Dương Thị Minh Hồng | - Trưởng Ban |
| 2. Bà Trần Thị Thu Hương | - Thành viên |

III. Ban kiểm phiếu:

Có 03 thành viên có tên như sau:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Bà: Nguyễn Thúy Hoa | - Trưởng ban |
| 2. Bà: Phạm Thị Phương Loan | - Thành viên |
| 3. Bà: Lê Thị Thúy | - 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 05 tháng 04 năm 2024***CHƯƠNG TRÌNH**
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
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 2023 và Phương hướng kinh doanh năm 2024.	Đoàn chủ tịch	9h00-9h15
4	Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2023	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 2023. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	9h55-10h10
7	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023. ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	10h10-10h15
8	Tờ trình thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2024. ⇒ 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 2024 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	10h20-10h25
10	Tờ trình về việc Chấm dứt hoạt động đầu tư dự án Khu trung tâm hành chính - Văn hóa - Giáo dục - Thể dục thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch	Đoàn chủ tịch	10h25-10h35
11	Tờ trình về việc không thực hiện bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2020-2025)	Đoàn chủ tịch	10h35-10h40
12	Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	Đoàn chủ tịch	10h40-11h10
12.1	Tờ trình Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020 – 2025) ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	
12.2	Thông qua quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	
12.3	Thông qua số lượng và danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	Đoàn chủ tịch	
12.4	Tờ trình nhân sự Ban Bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch	
12.5	Tiến hành bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025) Giải lao 15 phút để tiến hành kiểm phiếu	Ban bầu cử	
12.6	Công bố kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025)	Ban bầu cử	
12.7	Giải lao 15 phút để Ban Thư ký hoàn chỉnh Biên bản và Nghị quyết Đại hội.	Đoàn chủ tịch	11h10-11h25
IV	Bế mạc Đại hội		
1	- Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết - Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ⇒ Lấy ý kiến biểu quyết	Ban thư ký	11h25-11h35
2	Bế mạc Đại hội	Đoàn chủ tịch	11h35-11h40

Nhơn Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Mục tiêu:

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

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

I. ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI

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

II. VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT

1. **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.
2. **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (tán thành, không tán thành, 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 tán thành 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 2024 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 05 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ VIỆC ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM
2023 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024**

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã được thông qua tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.

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 2023 và mục tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

1. Công tác quản trị:

Năm 2023, các cơ quan nhà nước vẫn chưa có kết luận liên quan đến dự án của Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không thuận lợi. Việc giải quyết các thủ tục pháp lý chưa tháo gỡ được nên các hoạt động triển khai đầu tư dự án và sản xuất kinh doanh vẫn bị tạm ngừng. Công ty rơi vào tình trạng khó khăn do không có nguồn thu, tài chính hạn hẹp, hồ sơ pháp lý không đáp ứng nhu cầu huy động vốn. Do đó, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại bộ máy, sắp xếp lại nhân sự, thực hiện tiết giảm chi phí, đảm bảo duy trì hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phối hợp với cơ quan nhà nước trong công tác thanh kiểm tra đồng thời thực hiện rà soát và hoàn thiện một số thủ tục pháp lý của dự án.

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2023 đã thống nhất thông qua một số nội dung như sau:

- Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh;
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Mai Thị Loan;
- Thống nhất chủ trương vay vốn;
- Tái cơ cấu tổ chức và định biên nhân sự;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với ông Phan Tuấn Kiệt và bà Nguyễn Thị Kiều Trang;
- Chọn đơn vị thực hiện kiểm toán năm 2023;
- Chấm dứt hợp tác liên doanh thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư mật độ thấp tại ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, Kiên Giang;

- Thống nhất kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024;
- 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;

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH năm 2023	TH năm 2023	Thực hiện năm 2022	% so sánh thực hiện năm 2023	
				Kế hoạch	Cùng kỳ
1. Tổng doanh thu	130,79	19,29	35,5	14,75	54,34
2. Tổng chi phí	126,56	55,74	73,96	44,04	75,37
- Chi phí kinh doanh	45,04	9,89	22,32	21,96	44,31
- Chi phí lãi vay	15,15	15,46	10,73	102,05	144,08
- Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	18	12,98	19,05	72,11	68,14
- Chi phí bán hàng	0,29				
- Chi phí hoạt động	24,02	16,24	21,25	67,61	76,42
- Chi phí khác	24,06	0,82	0,5	3,41	164,00
3. Lợi nhuận sau thuế	3,38	-38,76	-46,62	-1146,75	83,14
4. Nộp ngân sách	5,95	1,94	2,44	32,61	79,51
5. Tổng đầu tư	37,91	3,79	13,82	10,00	27,42

Trong năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh chưa đạt được như kỳ vọng về mục tiêu kế hoạch đặt ra bao gồm cả tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế :

- Tổng doanh thu: 19,29 tỷ đồng, tương ứng thực hiện 14,75% kế hoạch năm.
- Và lợi nhuận sau thuế lỗ: 38,76 tỷ đồng.

Tổng doanh thu năm 2023 chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu bán cây cao su 1,74 tỷ đồng; doanh thu tài chính 3,78 tỷ đồng là khoản cho vay từ Công ty TNHH TPCN mới Nhơn Trạch; doanh thu của Công ty con là 11,8 tỷ đồng; thu nhập khác từ hoạt động cho thuê đất trồng cây ngắn ngày và điện, nước.... Tổng doanh thu năm 2023 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 59,33% tổng doanh thu kế hoạch năm 2023) chưa thực hiện được trong kỳ. Do hiện tại các thửa đất này không liền thửa và là đất được quy hoạch giáo dục 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 của Công ty chủ yếu phát sinh từ khoản vay của Tổng Công ty Tín Nghĩa và các đơn vị thành viên trong năm 2023 là 15,46 tỷ đồng. Bên cạnh đó, việc 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 2023 là 12,98 tỷ đồng cũng làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Khoản dự phòng này sẽ được hoàn nhập chi phí khi Công ty liên kết phát sinh lợi nhuận. Công ty liên kết đang tạm lỗ vì chưa hạch toán đầy đủ doanh thu từ tất cả các sản phẩm nhà đã bán do đang trong giai đoạn bàn giao nhà cho khách hàng (chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu).

Lợi nhuận chưa đạt kỳ vọng, như đã giải thích ở trên, do việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn không thực hiện được nên về cơ bản cả doanh thu và lợi nhuận sau thuế trong năm 2023 không đạt mục tiêu. Lợi nhuận sau thuế lỗ 38,76 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư năm 2023 là 3,79 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ giải ngân khoảng 10,0% so với kế hoạch, khoản chi đầu tư chủ yếu chi cho việc chăm sóc và bảo vệ dự án. Hiện tại, do các tồn tại về hồ sơ pháp lý của Dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết và Công ty cũng khó khăn về tài chính chưa có nguồn vốn để tiếp tục công tác bồi thường cũng như triển khai đầu tư, xây dựng hạ tầng Khu phía Nam KDC Phú Thạnh - Long Tân, Khu phố Chợ,...

Về nộp ngân sách nhà nước, do doanh thu không đạt kế hoạch nên các khoản thuế đóng góp vào ngân sách Nhà nước như (VAT, TNDN) cũng không đạt như kế hoạch. Cả năm 2023, Công ty đóng góp vào ngân sách khoảng 1,94 tỷ đồng, đạt 32,61% kế hoạch.

3. Công tác tài chính

- Tổng số nợ thu phải thu dự kiến đến 31/12/2023: 74,23 tỷ đồng. Số tiền nợ phải thu bao gồm: (i) chủ yếu 5% còn lại của khách hàng mua nền tại Phân khu 1F (do chưa bàn giao sổ cho khách hàng) và những căn góp vốn của Phân khu 1D (8,33 tỷ đồng);(ii) khoản cho vay dài hạn và lãi vay Công ty TNHH TPCN mới Nhơn Trạch 41,02 tỷ đồng (gốc: 35,61 tỷ đồng, lãi cộng gốc: 3,51 tỷ đồng, lãi:1,9 tỷ đồng) và (iii) khoản tiền ứng trước ký quỹ để thực hiện dự án Khu Phố Chợ (20,13 tỷ đồng), phải thu khác (4,75 tỷ đồng).

- Tổng số nợ phải trả dự kiến đến 31/12/2023: 402,34 tỷ đồng, trong đó bao gồm: (i) tiền ứng trước của khách hàng những lô góp vốn phân khu 1D, 1F (177,58 tỷ đồng); (ii) tiền gốc (144,78 tỷ đồng), lãi vay (13,9 tỷ đồng), cổ tức (34 tỷ đồng) chưa trả cho Tổng Công ty Tín Nghĩa, (iii) gốc vay các tổ chức khác (9 tỷ đồng), lãi vay (0,38 tỷ đồng), (iv) tiền thuế phải nộp cho nhà nước (4,92 tỷ đồng), (v) cổ tức phải trả cho các cổ đông khác và khoản phải trả khác (17,78 tỷ đồng).

- Công ty vẫn đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh trong năm 2023. Tuy nhiên, dòng tiền cho năm 2024 đang gặp rất nhiều khó khăn do Công ty chưa tìm kiếm được nguồn thu từ dự án cũng như chưa huy động được nguồn vốn bên ngoài (trái phiếu và vay nợ ngân hàng).

4. Hoạt động đầu tư phát triển

4.1 Công tác bồi thường:

Trong năm 2023, các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tạm thời ngưng thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt, cụ thể như sau:

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

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

- Đối với diện tích còn lại khoảng 70ha chưa phê duyệt (đợt 2): TTPTQĐ huyện 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 huyện đang tạm dừng thực hiện công tác bồi thường cho toàn bộ dự án. Mặt khác, giá đất bồi thường hiện tại của dự án lân cận, cụ thể là DA đường Vành đai 3 cao hơn giá đất bồi thường của KDC Phú Thạnh – Long Tân. 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 Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân: Không thực hiện hồ sơ bồi thường do dự án chưa được gia hạn chấp thuận đầu tư; trong năm 2022, dự án không được UBND tỉnh Đồng Nai đưa vào danh mục kế hoạch sử dụng đất của huyện Nhơn Trạch.

c. Dự án Khu tái định cư xã Long Tân: Không thực hiện hồ sơ bồi thường do dự án chưa được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư; trong năm 2022, dự án không được UBND tỉnh Đồng Nai đưa vào danh mục kế hoạch sử dụng đất của huyện Nhơn Trạch.

4.2 Công tác quản lý dự án:

Đến nay, Cơ quan chức năng của nhà nước chưa có kết luận về dự án nên tạm thời dừng triển khai các hoạt động đầu tư, xây dựng 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 Trung tâm Hành chính công ngày 23/03/2021. Tuy nhiên, vào ngày 01/12/2022, Sở KHĐT có văn bản số 4669/SKHĐT-KTĐN gửi Công ty để thông báo ngừng xử lý hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư 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:** Ngày 29/03/2023 Sở Xây dựng có tổ chức buổi họp với các Sở ngành địa phương để rà soát quỹ đất nhà ở xã hội (quỹ đất 20%) của các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh. Thông qua buổi họp, Công ty đã đề xuất vị trí dự kiến về 20% quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án. Hiện nay, Công ty đang bám sát UBND huyện Nhơn Trạch đưa quy hoạch điều chỉnh của Dự án vào quy hoạch Phân khu 1 của huyện và giải trình khi có yêu cầu của các cấp có thẩm quyền (nếu có) về các chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh của dự án.

- **Công tác thi công:**

Công tác thi công hạ tầng khu Nam đường 25B đang dừng lại do chưa có Giấy phép xây dựng và tiến độ đầu tư dự án chưa được gia hạn.

Việc triển khai xây dựng nhà tại Khu 1D: 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. Mặt khác, ngày 11/11/2022 Sở Xây dựng có văn bản số 3870/SXD-QLN-TTBĐS về việc hủy bỏ Văn bản số 6237/ SXD-QLN-TTBĐS ngày 20/11/2020 về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Hiện nay, việc xây nhà cho khách hàng tại Phân khu 1D tạm dừng triển khai.

b. Dự án Khu phố chợ:

Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý cơ bản để triển khai dự án, tuy nhiên việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt. Ngày 08/12/2021, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, Dự án này nằm trong Danh mục hủy bỏ các dự án thu hồi đất năm 2022.

Trên cơ sở đó, ngày 20/03/2023 Công ty đã soạn công văn số 12/2023/CV/NIC-BQLDA gửi đến Sở KHĐT đề nghị rút tiền 20,13 tỷ đồng đã ký quỹ để thực hiện dự án Khu phố chợ.

Ngày 26/05/2023 Sở KHĐT đã tổ chức buổi họp với các Sở ngành địa phương để rà soát lại tình hình thực hiện dự án, sau đó tổng hợp báo cáo tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai quyết định.

Ngày 02/10/2023 Công ty đã có văn bản số 55/NIC-QLDA gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giao đất để thực hiện dự án. Ngày 26/10/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 884/STNMT-QH trả lời do tiến độ thực hiện dự án ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã hết hạn năm 2021 và không có trong kế hoạch sử dụng đất 2023 của huyện Nhơn Trạch. Đồng thời, theo kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy: đối với những dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/07/2014 nhưng chưa thực hiện giao đất thì thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư

thực hiện dự án theo quy định. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở tham mưu UBND tỉnh giao đất cho Công ty.

Vì vậy, Công ty tiếp tục làm Công văn gửi Sở KHĐT và UBND tỉnh Đồng Nai để xin rút lại tiền kỹ quỹ thực hiện dự án.

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 tiến độ đầu tư 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:

Công ty đã hoàn thành các pháp lý cơ bản để triển khai dự án, tuy nhiên chủ trương đầu tư thực hiện dự án chưa được UBND tỉnh phê duyệt. Ngày 08/12/2021, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND, qua đó hủy bỏ dự án này trong danh mục thu hồi đất năm 2022.

Trên cơ sở đó, ngày 31/03/2023 Công ty có công văn số 15/NIC-QLDA gửi đến UBND huyện và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch về việc đề nghị hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí bồi thường của dự án nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường.

Ngày 08/05/2023, UBND huyện Nhơn Trạch đã có công văn số 355/BC-UBND báo cáo tình hình thực hiện công tác bồi thường và đầu tư hạ tầng Khu tái định cư xã Long Tân gửi UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Tài chính xin ý kiến về xử lý nội dung kiến nghị của Công ty. Đến nay, UBND tỉnh chưa có văn bản hướng dẫn gửi UBND huyện Nhơn Trạch.

Hiện tại, Công ty vẫn đang liên hệ UBND huyện Nhơn Trạch để sớm có quyết định trả số tiền chưa thực hiện chi trả bồi thường cho Công ty.

6. Công tác hành chính nhân sự:

a. Công tác nhân sự, lao động tiền lương:

- 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 cán bộ, nhân viên Công ty.

- 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.

b. Công tác an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy:

- Thường xuyên trực gác đảo bảo tình hình an ninh trật tự và quản lý tài sản trong khu vực dự án.
- Thay thế hóa chất các bình PCCC theo định kỳ, tăng cường việc kiểm tra PCCC trong mùa nắng nóng, đảm bảo không xảy tai nạn lao động và cháy nổ.
- Sắp xếp nhân sự chăm sóc cây xanh cảnh quan và vệ sinh khu vực khuôn viên nhà văn phòng Công ty.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

1. Định hướng hoạt động kinh doanh:

Năm 2024, trong thời gian chờ đợi kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các vụ việc xảy ra tại dự án, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan thanh kiểm tra để sớm giải quyết dứt điểm các vấn đề pháp lý cũ cũng như hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án; thu hẹp hoạt động đầu tư mới và tiết giảm chi phí hoạt động doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, 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 cho ngưng thực hiện đồng thời hệ thống lại các hạng mục đầu tư đã thực hiện, xây dựng phương án kinh doanh, để khi có kết luận từ các cơ quan Nhà nước sẽ tập trung toàn bộ nguồn lực, đẩy mạnh triển khai kịp thời.

2. Kế hoạch kinh doanh

Những khó khăn, vướng mắc về hồ sơ pháp lý của dự án vẫn chưa được giải quyết cùng với việc thanh kiểm tra của các cơ quan nhà nước vẫn chưa có kết luận tiếp tục gây ảnh hưởng không thuận lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do vậy, tạm thời năm 2024 hầu hết các hoạt động kinh doanh và đầu tư dự án của Công ty vẫn chưa triển khai được, tiếp tục chờ đến khi có kết luận của cơ quan nhà nước thì mới có thể tiến hành trở lại.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2024 dự kiến là 16,03 tỷ đồng. Các khoản doanh thu dự kiến ghi nhận trong năm 2024 bao gồm doanh thu chăm sóc cây xanh của Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch (Công ty con) và doanh thu hoạt động tài chính từ khoản tiền cho Công ty TNHH TPCNM Nhơn Trạch vay.

Năm 2024, chi phí hoạt động tài chính dự kiến 26 tỷ đồng, trong đó chi phí lãi vay dự kiến là 16 tỷ đồng và khoản trích lập chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào công ty liên kết khoảng 10 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 dự kiến lỗ 44,45 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng các thửa đất thuộc dự án Trường ĐH Đông Sài Gòn với doanh thu dự kiến

khoảng 77,6 tỷ đồng nhưng do các thửa đất này là đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất là đất giáo dục, mặt khác các thửa đất này không liền thửa, rất khó để tìm kiếm nhà đầu tư nên tạm thời khoản doanh thu này không được đưa vào kế hoạch kinh doanh năm 2024.

Chi tiết một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch năm 2024			% so sánh KH/TH
			Tổng cộng	Công ty CP ĐT Nhon Trạch	Công ty CP Cây xanh Nhon Trạch	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49,45	12,52	8,12		8,12	64,88
Lợi nhuận bán hàng và cung cấp dịch vụ	4,41	2,63	1,73		1,73	79,92
Doanh thu hoạt động tài chính	3,74	4,23	4,3	4,3		
Chi phí hoạt động tài chính	33,15	28,48	26	26		91,28
Chi phí bán hàng	0,29					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24,02	16,24	13,01	11,37	1,632	80,11
Thu nhập khác	77,6	2,98	0,65	0,65		21,93
Chi phí khác	24,06	0,82	0,21	0,21		25,95
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4,23	-36,14	-32,54	-32,63	0,09	90,04
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	3,38	-38,76	-32,56	-32,63	0,07	84,01
Nộp ngân sách nhà nước	5,94	1,94	6,22	5,62	0,6	320,89
Tổng đầu tư	37,91	3,79	25,77	25,77		679,65

3.1 Kế hoạch tài chính:

Dự kiến nguồn thu – chi của kế hoạch dòng tiền năm 2024 như sau:

- Nguồn thu: chủ yếu từ việc rút khoản tiền trước đây Công ty đã nộp ký quỹ thực hiện dự án Khu phố Chợ và số tiền chưa chi trả tiền tạm ứng chi phí bồi thường của dự án Tái định cư 21,3 ha chưa thực hiện chi trả, khoản tiền gốc và lãi cho Công ty TNHH TPCNM Nhon Trạch vay.

- Nguồn chi: Chủ yếu chi phí cho hoạt động kinh doanh gồm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi trả nợ gốc cho Tổng Công ty Tín Nghĩa, tiền nợ cổ tức, nộp ngân sách và chi phí các hạng mục đầu tư xây dựng Dự án.

KẾ HOẠCH DÒNG TIỀN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Diễn giải	Năm 2024	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
TỔNG DỰ THU		88,98	4,66	18,74	0,14	65,46
1	Tiền mặt và khoản tương đương tiền	0,69	0,69	-	-	-
2	Tiền điện nước từ Liên Doanh	0,55	0,14	0,14	0,14	0,14
3	Tiền thu từ hoàn tiền kỹ quỹ DA KPC	20,13	-	-	-	20,13
4	Tiền thu từ tạm ứng tiền bồi thường 21,3 ha	17,60	-	17,60	-	-
5	Tiền lãi cho vay từ Liên Doanh	6,06	-	-	-	6,06
6	Tiền gốc cho vay Liên Doanh	39,13	-	-	-	39,13
7	Vay tiền từ Cty ICD Biên Hòa	1,00	-	1,00	-	-
8	Vay tiền từ Cty Tuấn Lộc	2,00	2,00	-	-	-
9	Thu tiền bồi thường đường VĐ 3 và thu khác	1,83	1,83	-	-	-
TỔNG DỰ CHI		86,88	4,30	1,93	24,13	45,94
1	CP Lương + Thưởng + Thuế TNCN+ BHXH	6,55	2,28	1,42	1,42	1,42
2	Thù lao Ban kiểm soát	0,12	0,06	0,02	0,02	0,02
3	CP Cố định hàng tháng	1,02	0,21	0,27	0,27	0,27
4	CP hoạt động khác	1,68	0,51	0,39	0,39	0,39
5	CP tiền Thuế+Tiền thuê đất	7,52	-	5,24	2,28	-
6	CP hoạt động Ban QLDA	26,56	0,93	4,36	7,44	13,84
7	CP hoạt động Ban Bồi thường	-	-	-	-	-
8	Nợ gốc + lãi vay ngắn hạn	43,42	0,31	0,05	12,31	30,00
CHÊNH LỆCH THU - CHI		2,68	0,36	6,81	- 24,00	19,51
CHÊNH LỆCH THU - CHI LŨY KẾ		2,68	0,36	7,16	- 16,83	2,68

KẾ HOẠCH DÒNG TIỀN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN CÂY XANH NHƠN TRẠCH

ĐVT: Tỷ đồng

Diễn giải	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng
I. Dòng tiền thu	3,19	1,8	1,8	1,8	8,59
Thu từ bán hàng hóa dịch vụ	3,19	1,8	1,8	1,8	8,59
Thu khác					
II. Dòng tiền chi	3,28	1,85	1,83	1,83	8,79
Chi thanh toán tiền lương thưởng	2,3	1,29	1,29	1,29	
Chi trả NCC	0,3	0,11	0,09	0,09	
Chi TT cổ tức	0,12				
Chi nộp thuế, BHXH	0,56	0,45	0,45	0,45	
III. Chênh lệch thu chi	-0,09	-0,05	-0,03	0,03	-0,20

3.2 Kế hoạch Đầu tư phát triển

3.2.1 Công tác bồi thường:

Năm 2024, công tác bồi thường tiếp tục tạm ngừng chờ sau khi có kết luận của cơ quan nhà nước và các thủ tục pháp lý đầu tư dự án được giải quyết. Mặt khác, nguồn tài chính của Công ty trong năm 2024 gặp rất nhiều khó khăn, việc huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng phục vụ cho mục đích bồi thường khó có thể được phê duyệt. Vì vậy, tạm thời chưa xây dựng kế hoạch bồi thường trong năm 2024.

3.2.2 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:** Sau khi có kết luận của các cơ quan chức năng về những vụ việc xảy ra tại dự án, Công ty tiếp tục tích cực làm việc, giải trình ý kiến 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 về việc 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:** Phối hợp với Công ty Liên doanh thực hiện hồ sơ điều chỉnh Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 về việc 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.

- **Công tác thi công:** Tạm thời dừng đầu tư thi công các hạng mục, chờ sau khi có kết luận của cơ quan nhà nước và hoàn thành việc gia hạn giấy chứng nhận đầu tư sẽ tiếp tục triển khai các công việc sau:

- + Thi công hạ tầng khu Nam đường 25B;
- + Thi công nhà tại Phân khu 1D;
- + Xin cấp phép xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1F;
- + Lập lại Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân 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.

b. Dự án Khu phố chợ:

Hội đồng quản trị Công ty đã có Tờ trình gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, thông qua về việc Chấm dứt hoạt động đầu tư dự án.

c. Dự án Khu Tái định cư Long Tân:

Tiếp tục làm việc với UBND huyện Nhơn Trạch đề nghị hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí bồi thường còn lại cho Công ty.

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 2024.

3. Công tác nhân sự:

- Cập nhật, áp dụng các quy định mới có liên quan đến chính sách lao động, tiền lương và giải quyết các chế độ bảo hiểm theo quy định cho người lao động;
- Cập nhật nội dung của các nội quy, quy chế, quy định của Công ty phù hợp với hướng dẫn và quy định của nhà nước (nếu có).

Kế hoạch chi phí tiền lương và các khoản chi theo lương năm 2024 của Công ty như sau:

Nội dung	Chi phí (tỷ đồng)
Chi phí lương, thưởng của CBCNV, Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát,....	5,75
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	1,46
Tổng	7,21

Dự kiến chi phí tiền lương và các khoản chi theo lương năm 2024 của Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch là 1,63 tỷ đồng.

4. Quản trị công ty

Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, phối hợp với cơ quan nhà nước trong công tác thanh kiểm tra, rà soát và hoàn thiện một số thủ tục pháp lý của dự án có thể thực hiện được đồng thời đảm bảo duy trì hoạt động của Công ty.

5. Các giải pháp thực hiện:

- Thực hiện rà soát các chi phí hoạt động, duy trì của dự án, các khoản chi phí không cần thiết sẽ được cắt giảm và tiết kiệm tối đa;

- Đơn đốc thu hồi các khoản phải thu đúng hạn, giãn tiến độ thanh toán các khoản nợ phải trả và tiết giảm chi phí vận hành doanh nghiệp

- Tích cực theo dõi, bám sát các sở, ban ngành về việc thu hồi khoản ký quỹ thực hiện dự án Khu phố chợ 20,13 tỷ đồng và khoản tạm ứng kinh phí bồi thường còn lại của dự án Khu tái định cư 21,3 ha;

- Tiếp tục tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích các thửa đất tại dự án Trường Đại học Đông Sài Gòn, xem xét 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 cho một đối tượng khách hàng toàn bộ.

- Tiếp tục gia hạn nợ gốc và lãi vay đối với dư nợ tại 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 tổ chức, cá nhân khác để đảm bảo đủ nguồn lực cho chi phí vận hành doanh nghiệp và chi phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục pháp lý của dự án..

Trên đây là báo cáo, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024 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: 01/2024/BC.BKS

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO
THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2023**

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát qui 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 2023;
- 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 2023.

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 2023 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Năm 2023, 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 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2023.
- 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 2023 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2024.

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

Năm 2023, 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 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2023 trên cơ sở tuân thủ các qui 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 2023.

Được sự thống nhất ủy quyền của cổ đông tại ĐHĐCĐ năm 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 của Công ty, Ban Kiểm soát tổng hợp đánh giá tình hình hoạt động SXKD năm 2023 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 2023 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 2023 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 2023, 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 2023, các cơ quan nhà nước vẫn chưa có kết luận liên quan đến việc đầu tư dự án của Công ty nên các hoạt động đầu tư và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục bị tạm ngừng dẫn đến tổng quan kết quả kinh doanh năm 2023 không đạt kỳ vọng như kế hoạch đề ra.

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là rà soát lại các hồ sơ liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án, thực hiện công tác chăm sóc cảnh quan dự án, theo dõi các hợp đồng giao dịch bất động sản đã ký kết trước đây, cơ cấu lại nhân sự, phối hợp với cơ quan nhà nước cung cấp bổ sung hồ sơ,... 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 chưa đạt được mục tiêu kế hoạch đại hội đồng cổ đông giao. Tổng doanh thu hợp nhất ghi nhận trong năm 2023 chỉ gồm 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:

ĐVT: Tỷ đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG					
Chỉ tiêu	KH 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện 2022	Thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện 2023 so với năm trước
Tổng doanh thu	119,97	8,75	23,15	7,29%	37,80%
Lợi nhuận sau thuế	2,93	-35,96	-43,07	-1227,30%	83,49%
Tổng giá trị đầu tư	37,91	3,79	13,82	17,07%	27,42%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT					
Chỉ tiêu	KH 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện 2022	Thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện so với cùng kỳ
Tổng doanh thu	130,79	19,29	35,49	25,47%	54,35%
Lợi nhuận sau thuế	3,38	-38,76	-46,62	-1,92%	83,14%
Tổng giá trị đầu tư	37,91	3,79	13,82	17,07%	27,42%

Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2023 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 59% tổng doanh thu kế hoạch năm 2023) 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 12,98 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 nhưng do các thửa đất này không liền thửa và là đất được quy hoạch giáo dục nên việc tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích khu đất gặp khó khăn.

Tổng giá trị đầu tư phát sinh năm 2023 bao gồm chi phí xây dựng nhà cho khách hàng, thuế 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 ngày 31/12/2023 như sau:

DVT: Tỷ đồng

Nội dung	Số dư đầu kỳ	Trích lập bổ sung năm 2023	Số dư cuối kỳ
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	75,73	12,98	88,71

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 2023:

DVT: Tỷ đồng

Nội dung	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện 2022	TH so với KH	TH so với cùng kỳ
CP bán hàng	0,29		0,11	-	-
CP quản lý DN	22,2	14,33	19,37	64,55%	73,98%

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí lương từ đợt cơ cấu lại nhân sự và giảm các khoản mục chi phí khác do cắt giảm một số khoản chi không thật sự cần thiết.

3. Kết quả thực hiện các nội dung đã được cổ đông thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023 và những khó khăn, vướng mắc:

Đại hội đồng cổ đông năm 2023 giao nhiệm vụ cho Hội đồng quản trị các chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh năm 2023. 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 2023 các hoạt động triển khai đầu tư và SXKD tiếp tục bị tạm ngừng do ảnh hưởng không thuận lợi từ việc điều tra kéo dài và chưa có kết luận. 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 (nếu có yêu cầu) 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. Việc kinh doanh và đầu tư bị tạm ngừng, dự án không có nguồn thu. Các ngân hàng từ chối cấp tín dụng ngắn hạn do hồ sơ pháp lý của dự án không đáp ứng yêu cầu. Khoản tiền cho Công ty liên kết vay theo hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại 35,61 tỷ đồng chưa thể thu hồi do đối tác cũng khó khăn về tài chính và đề nghị gia hạn khoản vay thêm 01 năm kể từ ngày 19/12/2023. Công ty đã cộng bổ sung khoản lãi vay chưa thu hồi vào nợ gốc để tính lãi, tổng số là 39,12 tỷ đồng.

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 các tổ chức, cá nhân trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa và các đối tác bên ngoài để chi trả các

chi phí cần thiết cho hoạt động thường xuyên của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty làm thủ tục xin gia hạn đối với các khoản vay đến hạn thanh toán và thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí, cắt giảm các khoản chi không cần thiết. Điển hình là bắt đầu từ tháng 07/2023, Công ty đã cắt giảm khoảng 80% tổng giá trị thực hiện công việc chăm sóc cây xanh cảnh quan hàng tháng trên khu vực dự án.

Bên cạnh đó, từ tháng 8/2023 Công ty cũng đã thực hiện tái cơ cấu và định biên nhân sự, thực hiện giải quyết thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động và các chế độ, chính sách cho khoảng 50% người lao động có nguyện vọng thôi việc căn cứ phương án tái cơ cấu tổ chức và định biên nhân sự gồm: chế độ trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm, lương nghỉ phép,...

Ngoài ra, Công ty đã làm hồ sơ đề nghị thu hồi các khoản tiền sau:

- Số tiền 20,132 tỷ đồng đã thực hiện ký quỹ dự án Khu phố chợ do tiến độ thực hiện dự án ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã hết hạn vào năm 2021 và dự án đã bị hủy bỏ trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022.

- Số tiền tạm ứng chi phí bồi thường còn lại khoảng 17,69 tỷ đồng chưa thực hiện chi trả của dự án Khu tái định cư 21,3 ha do dự án này nằm trong danh mục hủy bỏ các dự án thu hồi đất năm 2022.

Hiện nay, việc thu hồi các khoản tiền trên chưa có kết quả. Công ty vẫn đang theo dõi và chờ ý kiến của các cơ quan nhà nước.

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, không có khả năng huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng. Dự kiến tình hình kinh doanh sắp tới vẫn chưa thể khởi sắc hơn nếu chưa nhận được kết luận từ Cơ quan CSĐT vì theo đó các vướng mắc về tài chính và hồ sơ pháp lý của dự án vẫn chưa được giải quyết, 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:

- Tiếp tục phối hợp với các cơ quan nhà nước 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;

- Tiếp tục bám sát và theo dõi đầy nhanh việc đề nghị rút khoản ký quỹ thực hiện Dự án Khu phố Chợ và hoàn trả số tiền còn lại mà Công ty đã tạm ứng cho nhà nước để hỗ trợ bồi thường Khu tái định cư 21,3ha.

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả của chi phí hoạt động và thực hiện tiết kiệm chi phí hoạt động doanh nghiệp;

- Tiếp tục rà soát, sắp xếp lại các hồ sơ, tài liệu liên quan của từng bộ phận đảm bảo sẵn sàng tiến độ 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 2023, Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông.

Trân trọng.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thúy Hoa

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

“V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024”

- 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 Báo cáo tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Báo cáo tài chính năm của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (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 2023 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 31/12/2023;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 2023, 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 2023 được đính kèm và công bố trên website: www.dongsaigon.vn của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức 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 vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm tài chính 2023 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 2023 của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch như sau:

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023: **19.288.066.800 đồng**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023: **(38.757.209.483) đồng**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2023: **(99.928.471.750) đồng.**

Năm 2023, 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 31/12/2023, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc không thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2023.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
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 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về chi phí thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024 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: 15 triệu đồng/tháng;
 - Thành viên Ban Kiểm soát: 01 triệu đồng/người/tháng.

Thời gian áp dụng từ tháng 05/2024 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 Tuấn

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
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 2024”

- 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:

1. Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch như sau:

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

2. Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn 01 (một) trong 05 (năm) đơn vị kiểm toán độc lập theo danh sách nêu trên để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

“V/v: Chấm dứt hoạt động đầu tư dự án Khu trung tâm hành chính - Văn hóa - Giáo dục - Thể dục thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh (gọi tắt là dự án Khu phố chợ) tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn 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 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 Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Công văn số 5275-CV/TU ngày 31/05/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai về việc Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 31/05/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh.
- Căn cứ Công văn số 4565/SKHĐT-QLN ngày 03/10/2023 của Sở KH&ĐT về việc Xử lý kiến nghị của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch về đầu tư 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 tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua nội dung sau:

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã cơ bản hoàn tất các thủ tục pháp lý quan trọng để triển khai dự án Khu phố chợ như: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Đánh giá tác động môi trường (ĐTM); Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở; Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của dự án. Ngoài ra, Công ty đã hoàn thành việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tại Văn bản số 18 ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch với Sở Kế hoạch và Đầu tư, số tiền ký quỹ là 20.127.220.000 đồng.

Tuy nhiên, tiến độ thực hiện dự án ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã hết hạn vào năm 2021 và Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch vẫn chưa được nhà nước giao đất để triển khai thực hiện đầu tư dự án. 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.

Ngày 02/10/2023, Công ty có Công văn số 55/NIC-QLDA gửi Sở TNMT về đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát hồ sơ Pháp lý của Dự án và các quy định hiện hành để hướng dẫn cụ thể cho Công ty về khả năng giao đất để tiếp tục thực hiện dự án. Ngày 26/10/2023 Sở TNMT có Công văn số 8884/STNMT-QH về ý kiến việc giao đất để thực hiện dự án Khu phố chợ tại huyện Nhơn Trạch. Qua nội dung Công văn của Sở TNMT thì được biết:

- “Ngày 31/05/2023, Tỉnh ủy Đồng Nai có văn bản số 5275-CV/TU về việc Kết luận của Ban thường vụ tỉnh ủy kỳ họp ngày 31/05/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh. Theo đó Ban thường vụ Tỉnh ủy thống nhất kết luận như sau: Đối với những dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư sau ngày 01/07/2014 nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

...

Do đó hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở để tham mưu UBND tỉnh giao đất cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch để thực hiện 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 tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch”.

Theo Công văn số 4565/SKHĐT-QLN ngày 03/10/2023 của Sở KH&ĐT có nội dung: Căn cứ Điểm đ Khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020: “9. Việc hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án được quy định như sau: đ) Trường hợp dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do việc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do dự án phải điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi quy hoạch thì nhà đầu tư được xem xét hoàn trả số tiền đảm bảo nghĩa vụ thực hiện dự án hoặc chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án”. Như vậy, đề nghị Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch rà soát quy định nêu trên để bổ sung các văn bản liên quan gửi Sở KH&ĐT để được xem xét xử lý theo quy định.

Vậy, căn cứ Kết luận của Thường vụ Tỉnh ủy tại Công văn số 5275-CV/TU thì dự án được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2691/UBND-CNN ngày 24/03/2017 (sau ngày 01/07/2014) đến nay chưa được UBND tỉnh giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và dự kiến sẽ thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Do đó, với việc không được giao đất để thực hiện dự án và dự án phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các vấn đề sau:

1. Chấm dứt hoạt động đầu tư đối với 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.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai các hồ sơ và thủ tục cần thiết theo quy định để chấm dứt hoạt động đầu tư đối với 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. Trên cơ sở đó, Công ty tiếp tục đề nghị Sở KH&ĐT hoàn trả tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đã nộp.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 05 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN 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 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 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, 2022 và 2023.

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 vẫn đang khuyết 01 thành viên.

Tuy nhiên, phương hướng hoạt động năm 2024 chủ yếu tập trung công tác giải quyết hồ sơ pháp lý, 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 2024 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 2024.

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

Trân trọng.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Trần Trung Tuấn

Nhơn Trạch, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

“V/v: Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát
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 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 đơn xin từ nhiệm ngày 08/04/2024 của bà Nguyễn Thúy Hoa.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 biểu quyết việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát đối với bà Nguyễn Thúy Hoa kể từ ngày Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định.

Trân trọng.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

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

ĐƠN XIN TỪ NHIỆM CHỨC VỤ
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: - **Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch**
- **Ban lãnh đạo Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa**

Tôi tên: Nguyễn Thúy Hoa

Sinh ngày: 13/08/1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế (Chuyên ngành kế toán)

Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.

Tôi đã được Tổng Công ty Tín Nghĩa đề cử tham gia ứng cử Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch theo Đơn đề cử ngày 03/06/2020.

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch, tôi đã được bầu là Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch nhiệm kỳ 2020-2025.

Nay vì hoàn cảnh gia đình, tôi làm đơn này kính gửi đến Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch và Ban lãnh đạo Tổng Công ty Tín Nghĩa chấp thuận cho tôi được từ nhiệm chức vụ Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch kể từ ngày 26/04/2024.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Ban lãnh đạo đã tin tưởng giao nhiệm vụ và tạo điều kiện cho tôi được đồng hành, gắn bó với Công ty trong suốt thời gian qua.

Trân trọng.

Nhơn Trạch, ngày 08 tháng 04 năm 2024

Người làm đơn



Nguyễn Thúy Hoa

Nhơn Trạch, ngày 15 tháng 04 năm 2024

QUY CHẾ

**Đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên Ban Kiểm soát
nhiệm kỳ (2020-2025) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch**

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích, phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này sử dụng cho việc đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2020-2025), tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, đảm bảo được thực hiện đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Mục tiêu đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông; đảm bảo tính tập trung, ổn định tổ chức của phiên họp Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

3. Quy chế này quy định và điều chỉnh các hoạt động về việc đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025).

4. Đối tượng áp dụng: Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách cổ đông chốt đến ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024), thành viên Ban bầu cử, kiểm phiếu và các đơn vị có liên quan đến việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông

1. Quyền của các cổ đông khi tham dự Đại hội

Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông đều được nhận một phiếu bầu cử thành viên Ban Kiểm soát, trên phiếu có ghi rõ số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó nắm giữ và/hoặc số cổ phần được ủy quyền và số phiếu tương ứng cổ đông được sử dụng để bầu.

2. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội

a) Tuân thủ các điều kiện và thể thức bầu cử quy định tại Quy chế này.

b) Cổ đông, đại diện cổ đông phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự với Ban tổ chức Đại hội. Khi được phát phiếu bầu cử, phải kiểm tra lại số cổ phần có quyền biểu quyết ghi trên phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban tổ chức tại thời điểm nhận phiếu.

c) Nghiêm túc chấp hành Quy chế bầu cử tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả bỏ phiếu tại Đại hội.

Chương II **QUY ĐỊNH VỀ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN** **BAN KIỂM SOÁT**

Điều 3. Đề cử, ứng cử viên để bầu vào Ban Kiểm soát

1. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban Kiểm soát

a) Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

b) Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;

c) Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác;

d) Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;

e) Không làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

f) Không là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

2. Đề cử ứng cử viên để bầu vào Ban Kiểm soát

Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Ban Kiểm soát phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết đề cử các ứng viên vào Ban Kiểm soát của Công ty. Số người được đề cử theo tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty được quy định như sau:

- Từ 10% đến dưới 25% được đề cử một (01) ứng viên;
- Từ 25% đến dưới 50% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên;
- Từ 50% trở lên được đề cử tối đa ba (03) ứng viên.

Điều 4. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu thành viên Ban Kiểm soát:

Ứng cử viên Ban Kiểm soát phải có cam kết 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 Ban Kiểm soát.

Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát gồm:

1. Đơn đề cử, ứng cử vào chức danh thành viên Ban Kiểm soát theo mẫu (01 bản gốc);

2. Lý lịch cá nhân của ứng viên theo mẫu hoặc văn bản tương đương (01 bản gốc);

3. Bản sao CCCD hoặc hộ chiếu (nếu là người nước ngoài); các văn bằng chứng minh ứng cử viên đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật (01 bản sao hợp lệ).

Điều 5. Thông tin hồ sơ

Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Ban Kiểm soát, hồ sơ đề cử, ứng cử gửi về Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch trước 08 giờ, thứ tư ngày 24/04/2024.

Điều 6. Lựa chọn các ứng cử viên

Căn cứ đơn xin ứng cử, đề cử của các cổ đông hoặc cá nhân đại diện cổ đông, nhóm cổ đông và hồ sơ kèm theo của các ứng viên vào Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, Ban tổ chức Đại hội sẽ lập danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ tiêu chuẩn, điều kiện quy định để đưa vào danh sách ứng viên tham gia bầu vào thành viên Ban Kiểm soát và sẽ thông qua danh sách tại Đại hội.

Chương III

BẦU CỬ BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Điều 7. Phiếu bầu và ghi phiếu bầu

1. Phiếu bầu

a) Phiếu bầu được in thống nhất do Ban Tổ chức phát hành có đóng dấu của Công ty.

b) Trên phiếu bầu ghi rõ danh sách các ứng viên được sắp xếp theo thứ tự ABC; tên cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền, tổng số phiếu bầu cử;

c) Cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền được nhận phiếu bầu Ban Kiểm soát theo mã số biểu quyết (sở hữu và được ủy quyền) ngay khi đăng ký tham dự Đại hội.

2. Ghi phiếu bầu

a) Cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền phải tự mình ghi số quyền biểu quyết bầu cho từng ứng cử viên vào ô trống tương ứng trên phiếu bầu. Trong trường hợp ủy quyền hợp lệ (có giấy ủy quyền), người được ủy quyền có đầy đủ quyền biểu quyết;

b) Trường hợp ghi sai, cổ đông đề nghị Ban tổ chức đổi phiếu bầu khác;

3. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ

a) Phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không theo mẫu quy định của Ban Tổ chức hoặc không có dấu của Công ty;

b) Phiếu bị rách, gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu hoặc ghi thêm thông tin, ký hiệu;

c) Phiếu bầu ghi tổng số phiếu biểu quyết cho những ứng cử viên vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của cổ đông đó nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền);

d) Phiếu bầu để trắng, không bầu cho bất kỳ ứng cử viên nào trong danh sách của phiếu bầu;

e) Phiếu gạch bỏ hết tên các ứng cử viên;

f) Phiếu bầu không có ghi tên và chữ ký của người đi bầu;

g) Phiếu bầu cử nộp cho Ban bầu cử sau khi việc bỏ phiếu kết thúc, thùng phiếu đã được niêm phong.

Điều 8. Phương thức bầu cử

1. Việc biểu quyết bầu thành viên Ban Kiểm soát được thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu, theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

2. Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm cổ phần cá nhân sở hữu và cổ phần được ủy quyền đại diện) nhân với số lượng thành viên Ban Kiểm soát được bầu. Cổ đông có thể sử dụng số cổ phần có quyền biểu quyết của mình để bầu cho một hoặc một số ứng viên.

3. Phương thức bầu cử được quy định cụ thể tại Phụ lục hướng dẫn ghi phiếu bầu Ban Kiểm soát ban hành kèm theo Quy chế này.

Điều 9. Ban bầu cử, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu

1. Ban bầu cử.

a) Ban bầu cử do Đoàn Chủ tịch đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban bầu cử không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Ban Kiểm soát.

b) Ban bầu cử có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc bỏ phiếu bầu thành viên Ban Kiểm soát, bao gồm: Chuẩn bị thùng phiếu, hướng dẫn ghi phiếu, trình tự bỏ phiếu, giám sát việc bỏ phiếu, tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả bầu cử trước Đại hội.

2. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu.

a) Ban bầu cử tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông;

b) Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;

c) Việc kiểm phiếu phải được tiến hành trước sự chứng kiến của các cổ đông tham dự họp và ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

d) Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được công bố trước Đại hội.

Điều 10. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên Ban Kiểm soát

1. Người trúng cử thành viên Ban Kiểm soát 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 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Ban kiểm soát 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.

3. Trường hợp chỉ có một ứng cử viên được đề cử, ứng cử thì Đại hội đồng cổ đông có thể biểu quyết trực tiếp bằng phiếu 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.

Điều 11. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu

1. Sau khi kiểm phiếu, Ban bầu cử phải lập Biên bản kiểm phiếu. Nội dung Biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cổ đông tham dự họp, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu, tỷ lệ quyền biểu quyết của cổ đông tham gia bỏ phiếu theo phương thức bầu dồn phiếu so với tổng số quyền biểu quyết của cổ đông tham gia dự họp; số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ, phiếu trống; số cổ phần biểu quyết và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết cho từng ứng viên vào Ban Kiểm soát, danh sách thành viên Ban Kiểm soát trúng cử được sắp xếp theo thứ tự số phiếu bầu từ cao xuống thấp;

2. Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của Trưởng Ban bầu cử.

3. Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội.

Điều 12. Quy định về khiếu nại

Những khiếu nại về việc bầu và kiểm phiếu bầu thành viên Ban Kiểm soát sẽ do Đoàn chủ tịch Đại hội đồng cổ đông giải quyết ngay tại Đại hội và được ghi vào biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Trường hợp sau khi đã công bố kết quả bầu cử mà có ý kiến khiếu nại của cổ đông hoặc cần phúc tra lại kết quả bầu cử, Ban Bầu cử sẽ thực hiện kiểm tra lại.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này gồm 4 Chương và 13 Điều do Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch dự thảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

2. Quy chế này sẽ chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2024, sau khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp chấp thuận.

3. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch chịu trách nhiệm thi hành./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Trần Trung Tuấn

Nhon Trạch, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

“ V/v: Số lượng và danh sách ứng cử viên
bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát 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 Thông báo đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát số 24/2024/TB-HĐQT ngày 15/04/2024.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 biểu quyết các nội dung sau:

1. Thông qua số lượng bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2020-2025) là: 01 (một) thành viên.
2. Thông qua danh sách ứng cử viên để bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch nhiệm kỳ (2020-2025), (đính kèm sơ yếu lý lịch):

STT	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	Số CCCD	Trình độ chuyên môn	Chức vụ đang công tác	Hình thức ứng cử/đề cử Cổ đông/ Nhóm cổ đông đề cử
1	Tăng Trần Tấn Khải	1980	Nam	092080008305	Cử nhân Kế toán	Phó Giám đốc Đầu tư Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa, sở hữu 51,76% cổ phần đang lưu hành đề cử

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

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: Tăng Trần Tấn Khải
2. CCCD số: 092080008305 Ngày cấp: 08/9/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
3. Giới tính: Nam Nữ
4. Ngày tháng năm sinh: 07/8/1980
5. Nơi sinh: Cần Thơ
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: An Giang
9. Địa chỉ thường trú: Số 10, Lô P, Khu phố 6A, Phường Tam Hiệp, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai.
10. Điện thoại liên lạc ở cơ quan:
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
13. Quá trình công tác:
 - **Từ 2008 đến 2009:** Phó Phòng Kế toán tài vụ Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa, thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - **Từ 2009 đến 2012:** Kế toán trưởng Công ty CP Tín Nghĩa (Lào), thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - **Từ 2012 đến 2013:** Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - **Từ 2014 đến 04/2021:** Phó Giám đốc Kế toán Tài chính Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - **Từ 04/2021 đến nay:**
 - Phó Giám đốc Đầu tư Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - Thành viên Ban kiểm soát
14. Chức vụ công tác hiện nay: Phó Giám đốc Đầu tư Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa
15. Chức vụ nắm giữ ở tổ chức khác :
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hiệp Phú
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tín Nghĩa Lào

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần chế biến xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafood)
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản.
- Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần ĐT XD KT Toàn Thịnh Phát

16. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán:

- + Số cổ phần sở hữu cá nhân : Không
- + Số cổ phần sở hữu đại diện vốn NN : Không

17. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan: Không

18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

19. Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): Không

20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Biên Hòa, ngày 16 tháng 04 năm 2024

NGƯỜI KHAI

(ký, ghi rõ họ tên)

XÁC NHẬN ĐƠN VỊ CÔNG TÁC



Trần Trung Tuấn

(Handwritten signature)
Tăng Trần Tấn Khai

Nhơn Trạch, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH
“Về nhân sự Ban Bầu cử thực hiện bầu bổ sung
thành viên Ban Kiểm soát 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 Nhơn 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đề xuất nhân sự Ban Bầu cử thực hiện bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2020 – 2025) gồm các thành viên có tên như sau:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Ông: Nguyễn Thanh Minh | - Trưởng ban |
| 2. Bà: Lê Thị Thúy | - Thành viên |

Kính trình Đại hội xem xét và quyết định.

Trân trọng.

T/M 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 31/12/2023

(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 - 38
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 - 38

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 2023.

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
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên

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	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Trần Thị Thu Hương	Phụ trách kế toán	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2023)
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng	(Nghỉ việc từ ngày 01/04/2023)

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 2023, 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 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được lập ngày 20 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Nhơn Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

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 2024

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 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		70.231.273.119	70.832.291.191
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	688.758.398	4.056.803.784
111	1. Tiền		688.758.398	4.056.803.784
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		53.209.043.816	49.544.159.175
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	8.326.914.632	8.326.914.632
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	414.021.800	489.262.742
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	39.126.016.809	35.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	5.358.488.913	5.118.726.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16.398.338)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	11.730.007.251	12.848.737.551
141	1. Hàng tồn kho		11.805.399.827	12.924.130.127
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	(75.392.576)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.603.463.654	4.382.590.681
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	23.930.749	138.303.420
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		699.912.032	365.143.406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.879.620.873	3.879.143.855
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.519.702.428.460	1.532.322.346.559
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		23.906.280.958	24.353.515.327
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	3.774.060.958	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		1.765.977.227	2.868.907.591
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.765.977.227	2.868.907.591
222	- Nguyên giá		23.234.573.696	25.164.182.518
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.468.596.469)	(22.295.274.927)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.466.995.464.754	1.465.084.855.559
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.466.995.464.754	1.465.084.855.559
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	27.034.705.521	40.013.723.952
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		(88.715.294.479)	(75.736.276.048)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	1.344.130
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	-	1.344.130
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.589.933.701.579	1.603.154.637.750

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.000.977.928.380	978.239.415.299
310	I. Nợ ngắn hạn		828.573.684.279	805.835.171.198
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.978.189.827	1.782.835.548
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.177.122.556	5.177.122.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.894.625.023	2.971.909.564
314	4. Phải trả người lao động		479.900.853	694.713.467
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	591.153.929.963	591.237.263.296
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	-	951.363.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	63.231.847.242	90.327.452.161
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	153.779.065.753	104.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.879.003.062	8.692.510.979
330	II. Nợ dài hạn		172.404.244.101	172.404.244.101
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	172.404.244.101	172.404.244.101
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		588.955.773.199	624.915.222.451
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	588.955.773.199	624.915.222.451
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		(75.930.774.497)	(39.971.325.245)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(39.971.325.245)	3.096.916.258
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(35.959.449.252)	(43.068.241.503)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.589.933.701.579	1.603.154.637.750

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.737.870.000	17.168.486.457
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.737.870.000	17.168.486.457
11	4. Giá vốn hàng bán	24	1.081.838.131	12.274.531.638
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		656.031.869	4.893.954.819
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4.031.816.393	3.462.292.230
22	7. Chi phí tài chính	26	28.483.822.336	29.779.946.180
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		15.464.758.450	10.728.082.192
25	8. Chi phí bán hàng	27	-	110.666.506
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	14.329.308.803	19.371.116.468
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(38.125.282.877)	(40.905.482.105)
31	11. Thu nhập khác	29	2.984.209.794	2.518.158.412
32	12. Chi phí khác	30	818.376.169	485.631.813
40	13. Lợi nhuận khác		2.165.833.625	2.032.526.599
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(35.959.449.252)	(38.872.955.506)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.	-	4.195.285.997
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(35.959.449.252)	(43.068.241.503)




Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(35.959.449.252)	(38.872.955.506)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.102.930.364	1.138.643.787
03	- Các khoản dự phòng		12.989.905.769	19.127.255.034
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.507)	1.068
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.352.723.977)	(3.512.290.018)
06	- Chi phí lãi vay		15.464.758.450	10.728.082.192
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.754.580.153)	(11.391.263.443)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		189.375.308	160.186.757
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(791.878.895)	(3.893.837.763)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.401.486.085	(3.501.530.394)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		115.716.801	102.706.069
14	- Tiền lãi vay đã trả		(314.223.537)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(477.018)	(4.669.819)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(813.507.917)	(1.081.250.242)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.968.089.326)	(19.609.658.835)
	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		320.909.091	50.000.000
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	10.148.176.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		279.133.342	3.224.518.096
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		600.042.433	13.161.436.096
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		7.000.000.000	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		7.000.000.000	1.985.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.368.046.893)	(4.463.222.739)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.056.803.784	8.520.027.591
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.507	(1.068)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>688.758.398</u>	<u>4.056.803.784</u>

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 42
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 - 42

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 2023.

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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên

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

Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Trần Thị Thu Hương	Phụ trách kế toán	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2023)
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng	(Nghỉ việc từ ngày 01/04/2023)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

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 2024, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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 Trach (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.

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 2024

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1



101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		78.430.227.334	80.215.122.597
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.473.923.358	5.103.024.154
111	1. Tiền		1.273.923.358	4.303.024.154
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000.000	800.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.095.312.994	51.432.933.492
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	9.202.183.810	10.177.827.354
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	419.021.800	509.262.742
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	39.126.016.809	35.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.364.488.913	5.136.588.396
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16.398.338)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	18.152.109.623	19.128.898.820
141	1. Hàng tồn kho		18.227.502.199	19.204.291.396
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	(75.392.576)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.708.881.359	4.550.266.131
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	109.120.039	256.907.551
152	2. Thuê giá trị gia tăng được khấu trừ		699.912.032	365.143.406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.899.849.288	3.928.215.174
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.511.776.204.023	1.524.191.097.835
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		1.845.301.699	2.976.565.385
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.845.301.699	2.976.565.385
222	- Nguyên giá		25.687.601.789	27.617.210.611
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.842.300.090)	(24.640.645.226)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.465.254.910.428	1.463.541.695.162
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.465.254.910.428	1.463.541.695.162
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	24.534.705.521	37.513.723.952
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		24.534.705.521	37.513.723.952
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.066.375	26.893.336
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	9.066.375	26.893.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.590.206.431.357	1.604.406.220.432

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.023.741.539.682	999.064.119.274
310	I. Nợ ngắn hạn		829.003.956.717	806.883.944.867
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.734.880.281	1.699.671.847
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.177.122.556	5.208.822.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.104.707.007	3.202.976.476
314	4. Phải trả người lao động		865.400.853	1.533.883.925
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	591.186.929.963	591.267.263.296
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	-	951.363.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	63.276.847.242	90.327.452.161
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	153.779.065.753	104.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.879.003.062	8.692.510.979
330	II. Nợ dài hạn		194.737.582.965	192.180.174.407
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	172.404.244.101	172.404.244.101
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	6.442.133.430	6.442.133.430
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	15.891.205.434	13.333.796.876
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		566.464.891.675	605.342.101.158
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	566.464.891.675	605.342.101.158
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		(99.928.471.750)	(61.157.948.784)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(61.157.948.784)	(14.428.750.851)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(38.770.522.966)	(46.729.197.933)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.506.815.729	1.613.502.246
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.590.206.431.357	1.604.406.220.432



Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Trần Thị Thu Hương

Phụ trách kế toán

Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	12.520.669.624	29.747.252.356
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.520.669.624	29.747.252.356
11	4. Giá vốn hàng bán	23	9.887.601.074	22.320.669.207
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.633.068.550	7.426.583.149
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	3.783.187.382	3.229.233.280
22	7. Chi phí tài chính	25	15.504.803.905	10.728.083.722
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.464.758.450	10.728.082.192
24	8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(12.979.018.431)	(19.051.862.458)
25	9. Chi phí bán hàng	26	-	114.296.062
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	16.236.089.288	21.247.506.162
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(38.303.655.692)	(40.485.931.975)
31	12. Thu nhập khác	28	2.984.209.794	2.518.158.412
32	13. Chi phí khác	29	818.376.169	498.191.056
40	14. Lợi nhuận khác		2.165.833.625	2.019.967.356
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(36.137.822.067)	(38.465.964.619)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	61.978.858	109.810.882
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	2.557.408.558	8.047.477.821
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(38.757.209.483)	(46.623.253.322)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(38.770.522.966)	(46.729.197.933)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		13.313.483	105.944.611
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(590)	(711)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-



Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Trần Thị Thu Hương

Phụ trách kế toán

Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(36.137.822.067)	(38.465.964.619)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.131.263.686	1.160.386.655
03	- Các khoản dự phòng		10.887.338	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		(1.507)	1.068
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		8.874.923.465	15.772.631.390
06	- Chi phí lãi vay		15.464.758.450	10.728.082.192
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.655.990.635)	(10.729.470.738)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		744.646.078	(1.899.376.782)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(736.426.069)	(2.147.790.272)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		782.984.854	(4.416.497.129)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		165.614.473	154.093.061
14	- Tiền lãi vay đã trả		(314.223.537)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.612.972)	(120.951.389)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(813.507.917)	(1.081.250.242)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.860.515.725)	(20.241.243.491)
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		320.909.091	50.000.000
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	10.148.176.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.504.331	2.991.459.146
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		351.413.422	12.928.377.146
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		7.000.000.000	2.000.000.000
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(120.000.000)	(135.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6.880.000.000	1.865.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.629.102.303)	(5.447.866.345)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.103.024.154	10.550.891.567
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.507	(1.068)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.473.923.358</u>	<u>5.103.024.154</u>



Trần Thị Thu Hương
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc



Số: 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ

Nhơn Trạch, ngày 26 tháng 04 năm 2024

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2024

- Căn cứ 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 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 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ngày 26/04/2024.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Đại hội đã thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và phương hướng, nhiệm vụ kinh doanh năm 2024:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
1. Tổng doanh thu hợp nhất	19,29	13,07
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	8,75	4,95
2. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	(38,76)	(32,56)
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	(35,96)	(32,63)

Điều 2: Thông qua Báo cáo của ban kiểm soát về thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 và đánh giá tình hình hoạt động năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Điều 3: Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (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 20/03/2024.

Điều 4: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch năm 2023 căn cứ một số chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Tổng doanh thu năm 2023: 19.288.066.800 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: (38.757.209.483) đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2023: (99.928.471.750) đồng

Về việc chia cổ tức năm 2023:

Năm 2023, 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 31/12/2023, Đại hội đồng cổ đông thống nhất không thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2023.

Điều 5: Thông qua mức thù lao thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 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): 15 triệu đồng/tháng

- Thành viên Ban Kiểm soát: 01 triệu đồng/người/tháng

Thời gian áp dụng từ tháng 05/2024 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 2024.

1. Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 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 Hãng kiểm toán AASC (AASC)
3	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
4	Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
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 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Điều 7: Thông qua việc Chấm dứt hoạt động đầu tư dự án Khu trung tâm hành chính - Văn hóa - Giáo dục - Thể dục thể thao kết hợp xây dựng chợ, khu phố chợ và công viên cây xanh tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch.

Điều 8: Thống nhất 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 2024.

Điều 9: Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ (2020 – 2025)

- Đại hội thống nhất miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát đối với bà Nguyễn Thúy Hoa.

