

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN
NĂM 2026

(Lưu hành nội bộ)

Đồng Nai, ngày 16 tháng 6 năm 2026

**DANH MỤC HỒ SƠ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Stt	Nội dung	Ghi chú
1	Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.	
2	Báo cáo kết quả kiểm tra số lượng, tỷ lệ Cổ đông tham dự và điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.	
3	Thê lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
4	Tờ trình Giới thiệu và thông qua thành phần Chủ tọa Đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu biểu quyết.	
5	Quy chế làm việc của Đại hội.	
6	Báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng kinh doanh năm 2026.	
7	Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.	
8	Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
9	Báo cáo tài chính năm 2025 (đã kiểm toán).	
10	Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
11	Tờ trình về kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
12	Tờ trình về mức thù lao năm 2025 và dự toán thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
13	Tờ trình về lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.	
14	Tờ trình về Điều lệ mới (sửa đổi, bổ sung) thay thế Điều lệ hiện hành Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
15	Tờ trình về hủy bỏ, bổ sung Ngành nghề kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	
16	Tờ trình về huy động vốn triển khai đầu tư, phát triển dự án Phú Thạnh – Long Tân.	
17	Tờ trình về miễn nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2025-2030).	

18	Quy chế Đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2025 – 2030).	
19	Tờ trình về số lượng và danh sách ứng viên bầu cử Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2025 – 2030).	
20	Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.	

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
	I. ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẠI HỘI	
08h00' – 08h30'	- Đón tiếp Đại biểu và Cổ đông. - Kiểm tra thủ tục cổ đông dự Đại hội.	Ban Tổ chức
	II. NGHI THỨC ĐẠI HỘI	
	1. Báo cáo kết quả kiểm tra số lượng, tỷ lệ Cổ đông tham dự và điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.	Ban Tổ chức
08h30' – 08h40'	Giới thiệu và thông qua thành phần Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử.	
	Thông qua Chương trình Đại hội. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Chủ tọa đoàn
	Đại hội biểu quyết thông qua thành phần Chủ tọa Đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử, Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.	Chủ tọa đoàn
	III. NỘI DUNG ĐẠI HỘI	
08h40' – 08h50'	- Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng kinh doanh năm 2026.	Đoàn chủ tịch
08h50' - 09h00'	- Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.	Ban kiểm soát
09h00' - 09h10'	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua 02 Báo cáo.	Chủ tọa đoàn

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
09h10' - 09h15'	Thông qua tờ trình Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	Đoàn chủ tịch
09h15' - 09h20'	Thông qua tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	Đoàn chủ tịch
09h20' - 09h25'	Thông qua tờ trình Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Đoàn chủ tịch
09h25' - 09h30'	Thông qua tờ trình mức thù lao năm 2025 và dự toán thù lao năm 2026 của HĐQT, BKS Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Đoàn chủ tịch
09h30' - 09h35'	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.	Đoàn chủ tịch
09h35' - 09h50'	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua 05 Tờ trình	Chủ tọa đoàn
09h50' - 09h55'	Thông qua Tờ trình về việc thông qua Điều lệ mới (sửa đổi, bổ sung) thay thế Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch hiện hành.	Đoàn chủ tịch
09h55' - 10h05'	Thông qua Tờ trình về việc hủy bỏ, bổ sung Ngành nghề kinh doanh Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.	Đoàn chủ tịch
10h05' - 10h10'	Thông qua Tờ trình về việc huy động vốn đầu tư, phát triển dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân và hoạt động sản xuất kinh doanh.	Đoàn chủ tịch
10h10' - 10h15'	Thông qua Tờ trình về việc miễn nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030.	Đoàn chủ tịch
10h15' - 10h35'	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua 04 Tờ trình	Chủ tọa đoàn
	Bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2025 – 2030.	
10h35' - 11h00	1. Thông qua Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch nhiệm kỳ 2025 - 2030. 2. Thông qua Tờ trình số lượng và danh sách ứng viên bầu cử Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2025 - 2030)	Đoàn chủ tịch

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua Quy chế Đề cử, ứng cử và bầu cử Thành viên Ban kiểm soát và 01 Tờ trình.	Chủ tọa đoàn
	Hướng dẫn ghi phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch nhiệm kỳ 2025 – 2030.	Ban kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu
	Các cổ đông bầu cử.	
11h00' – 11h15'	Giải lao	
11h15' – 11h25'	Công bố kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch nhiệm kỳ 2025 – 2030. Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch nhiệm kỳ 2025 – 2030 ra mắt Đại hội.	Ban bầu cử
	IV. BẾ MẠC ĐẠI HỘI	
11h25' – 11h35'	Thông qua Biên bản Đại hội – Biểu quyết	Thư ký Đại hội trình bày và Chủ tọa đoàn lấy biểu quyết
11h35' – 11h45'	Thông qua Nghị quyết Đại hội - Biểu quyết.	Thư ký Đại hội trình bày và Chủ tọa đoàn lấy biểu quyết
11h45' – 12h00'	Bế mạc Đại hội	Chủ tịch HĐQT

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026.

THẺ LỆ BIỂU QUYẾT
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được quy định tại Điều lệ Công ty,

QUY ĐỊNH

Điều 1. Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch như sau:

1. Mọi quyết định của Đại hội đều phải biểu quyết công khai, trực tiếp, tuân tự từng nội dung biểu quyết theo chương trình Đại hội do Chủ tọa Đoàn quyết định.

2. Thẻ thức biểu quyết:

a) Mỗi cổ đông sở hữu hoặc người được ủy quyền (đại diện) đến tham dự Đại hội sẽ nhận 01 (một) Thẻ Biểu quyết từ Ban Tổ chức có ghi họ và tên cổ đông, mã số biểu quyết và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

b) Thẻ biểu quyết dùng để biểu quyết tất cả các vấn đề tại Đại hội bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết. Ban Kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số phiếu đồng ý (tán thành), không đồng ý (không tán thành), không có ý kiến.

c) Kết quả biểu quyết được công bố tại Đại hội. Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa Đoàn sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Thẻ lệ biểu quyết có hiệu lực tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tổ chức vào ngày 16/06/2026.

2. Chủ tọa đoàn và Thư ký giám sát việc thực hiện Thẻ lệ biểu quyết đã được Đại hội thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Nhon Trach, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua thành phần Chủ tọa Đoàn, Thư ký Đại hội và Ban kiểm phiếu biểu quyết

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua thành phần Chủ tọa Đoàn, Thư ký Đại hội và Ban kiểm phiếu biểu quyết như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh và Đơn vị công tác	Ghi chú
I. CHỦ TỌA ĐOÀN			
1	Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Chủ tịch đoàn
2	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành viên
II. THƯ KÝ ĐẠI HỘI			
1	Ông Nguyễn Thanh Minh	Trưởng Phòng Hành chính Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thư ký Đại hội
III. BAN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT VÀ BẦU CỬ			
1	Bà Trần Thị Thu Hương	Phó Phòng Hành chính Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Trưởng ban
2	Ông Trần Ngọc Minh Chánh	Nhân viên Ban quản lý dự án Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành viên
3	Bà Lê Thị Thúy	Nhân viên Phòng Hành chính Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành viên

STT	Họ và tên	Chức danh và Đơn vị công tác	Ghi chú
4	Ông Cù Khánh Tùng	Phó Ban quản lý dự án Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành viên
5	Ông Tô Bá Quyết	Nhân viên Ban quản lý dự án Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành viên

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội**”) của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”).

1. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

2. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**Chương II
ĐIỀU KIỆN THAM DỰ ĐẠI HỘI, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ
CỦA CỔ ĐÔNG; NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI**

Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông cá nhân hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tổ chức có tên trong danh sách cổ đông chốt đến ngày **22/05/2026** có quyền trực tiếp tham dự Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

Điều 3. Quyền của cổ đông khi tham dự Đại hội

1. Được tham gia biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp.

2. Được Ban Tổ chức Đại hội thông báo công khai nội dung chương trình Đại hội.

3. Tại Đại hội, cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự Đại hội được nhận **01 (Một)** thẻ biểu quyết màu xanh và **01 (một)** phiếu bầu thành viên Ban Kiểm soát màu hồng, (trên mỗi phiếu ghi: mã số biểu quyết; họ tên; số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và/hoặc được ủy quyền)).

4. Giá trị biểu quyết của Thẻ biểu quyết tương ứng với số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện theo ủy quyền đăng ký tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.



5. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền khi tới dự Đại hội được thảo luận và tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội.

Cổ đông khi tham dự Đại hội muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu và được sự đồng ý của Chủ tọa Đoàn. Cổ đông tập trung phát biểu vào những nội dung trọng tâm phù hợp với chương trình nghị sự được Đại hội thông qua trên tinh thần góp ý xây dựng. Cổ đông tham dự Đại hội có thể ghi các nội dung vào giấy để chuyển cho Thư ký đoàn.

6. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền đến dự họp Đại hội muốn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng Chủ tọa Đoàn không có trách nhiệm dừng cuộc họp và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.

Điều 4. Nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện tham dự Đại hội

1. Cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự Đại hội cần phải mang theo các Giấy tờ sau:

a) Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu;

b) Giấy xác nhận tham dự Đại hội /Giấy ủy quyền (nếu là trường hợp đại diện theo ủy quyền) hoặc văn bản cử người đại diện phân vốn đối với cổ đông là tổ chức (đối với đại diện theo ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban Kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội.

2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này, sự điều khiển của Chủ tọa Đoàn và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

3. Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức Đại hội quy định, không hút thuốc lá trong Hội trường, 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.

Điều 5. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội.

1. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội do Ban Tổ chức Đại hội thành lập.

2. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội có trách nhiệm:

a) Kiểm tra điều kiện dự Đại hội của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự họp, xác định tính hợp lệ theo quy định của pháp luật và đối chiếu với Danh sách cổ đông có quyền dự họp đã chốt tại ngày 22/05/2026;

b) Phát tài liệu Đại hội và các Thẻ biểu quyết;

c) Báo cáo trước Đại hội và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông trước khi Đại hội chính thức được tiến hành.

3. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 6. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử

1. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử (sau đây gọi tắt là Ban kiểm phiếu) gồm một Trưởng ban và một số thành viên. Thành viên Ban kiểm phiếu không phải là các ứng viên vào thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát bầu và được Đại hội biểu quyết thông qua trước Đại hội.

2. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập một bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

3. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

Đối với việc biểu quyết các nội dung tại Đại hội:

- Hướng dẫn cách sử dụng Thẻ biểu quyết.
- Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua tại Đại hội.
- Báo cáo kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đoàn

1. Chủ tọa Đoàn gồm một Chủ tịch và một số thành viên do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển Đại hội.

2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đoàn:

a) Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua. Tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự.

b) Trình dự thảo về những nội dung cần thiết để Đại hội biểu quyết.

c) Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.

d) Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu hoặc chỉ định người trả lời.

e) Quyết định của Chủ tọa Đoàn về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

f) Bất cứ lúc nào Chủ tọa Đoàn có thể trì hoãn họp Đại hội đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty) hoặc thay đổi địa điểm họp mà không cần lấy ý kiến của Đại hội nếu nhận thấy rằng:

- Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp; hoặc

- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

- Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

Điều 8. Thư ký Đại hội

1. Thư ký Đại hội do Hội đồng quản trị đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Thư ký Đại hội thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa Đoàn:

a) Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ các nội dung tại Đại hội.

b) Hỗ trợ Chủ tọa Đoàn công bố Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội, thông báo của Chủ tọa Đoàn gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.

c) Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của cổ đông.

6842
NG TY
PHÂN
HỮU TƯ
V TRAC
ICH - T. C

Chương III

TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp và ủy quyền tham dự đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 22/05/2026.

2. Xử lý trường hợp tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 không thành theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Điều 10. Thẻ lệ biểu quyết, cách thức biểu quyết

1. Cổ đông có thể biểu quyết thông qua các hình thức sau:

- a) Biểu quyết trực tiếp tại Đại hội bằng việc giơ Thẻ biểu quyết;
- b) Biểu quyết thông qua việc cử người ủy quyền tới dự họp, khi đó người được ủy quyền tham dự Đại hội và biểu quyết như hình thức cổ đông trực tiếp dự họp.

2. Cách thức biểu quyết:

a) Cổ đông (hoặc người đại diện theo ủy quyền) biểu quyết từng nội dung trong chương trình Đại hội. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến.

b) Khi biểu quyết thông qua một vấn đề được đưa ra, các cổ đông nào tán thành thông qua thì giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu mã số biểu quyết và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông tán thành

c) Tương tự, theo hướng dẫn của Chủ tọa Đoàn, các cổ đông không tán thành hoặc không có ý kiến sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.

Điều 11. Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Các vấn đề được thông qua tại Đại hội phải được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận, ngoại trừ nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với quyết định về các vấn đề quy định tại khoản 1 Điều 148 của Luật Doanh nghiệp thì phải đạt ít nhất 65% số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận.

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp.

2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết phải lập xong, thông qua trước khi bế mạc Đại hội và được lưu giữ tại Công ty.

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này gồm 04 Chương và 13 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp biểu quyết thông qua.

2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.

Nơi nhận:

- Như Điều 13;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Bước sang năm 2025, nền kinh tế Việt Nam dự kiến duy trì tốc độ tăng trưởng cao, lạm phát được kiểm soát và chính sách tiền tệ dần ổn định. Lãi suất cho vay mua nhà có xu hướng giảm, giúp khơi thông dòng vốn cho cả người mua ở thực và nhà đầu tư dài hạn. Sự ổn định vĩ mô là “bệ đỡ” quan trọng cho thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phục hồi bền vững sau thời kỳ trầm lắng 2022–2024.

a. Thuận lợi

Khung pháp lý và chính sách đang dần thông thoáng. Ba luật mới gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực từ năm 2025 giúp rút ngắn thời gian phê duyệt, minh bạch hóa thủ tục và tăng tính bảo vệ cho người mua. Đây là nền tảng pháp lý thuận lợi để thị trường 2026 tăng trưởng ổn định, minh bạch hơn.

Hạ tầng giao thông Nhơn Trạch bứt phá mạnh mẽ với hàng loạt các dự án trọng điểm: Cầu Nhơn Trạch thuộc đường vành đai 3 nối TP.Thủ Đức với Đồng Nai đã được thông xe vào quý 3 năm 2025, giúp rút ngắn thời gian di chuyển đến trung tâm TP.HCM còn 25 phút; Sân bay quốc tế Long Thành hoàn thiện giai đoạn 1, mở ra nhu cầu khổng lồ về nhà ở, thương mại và logistics; Các tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Bến Lức – Long Thành và Vành đai 3 TP.HCM khi hoàn thành sẽ tạo nên mạng lưới giao thông đồng bộ, nâng tầm giá trị khu vực. Hạ tầng được đầu tư mạnh chính là động lực tăng giá bền vững cho bất động sản Nhơn Trạch nói chung và cho dự án KĐT Phú Thạnh – Long Tân nói riêng.

b. Khó khăn

Tuy có nhiều điểm thuận lợi cho bất động sản Nhơn Trạch, nhưng giai đoạn này vẫn mang tính tích lũy – chuẩn bị, chưa phải là “thời kỳ bùng nổ”. Các giao dịch chủ yếu tập trung ở phân khúc giá vừa túi tiền và sản phẩm pháp lý hoàn chỉnh.

Công ty chưa hoàn tất được thủ tục gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư đã làm cho các hoạt động đầu tư xây dựng triển khai dự án vẫn đang trong quá trình chuẩn bị triển khai.

Một số dự án của Công ty đã hết hạn tiến độ đầu tư và đến nay chưa được các Cơ quan chức năng chấp thuận cho gia hạn.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh

2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng

Trong năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra là do Công ty đang trong quá trình hoàn thiện và gỡ vướng các thủ tục pháp lý dự án.

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025	% So sánh ước thực hiện năm 2025	
				Kế hoạch	Cùng kỳ
1	Tổng doanh thu	57,05	24,28	42,56	24,62
	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24,71	0,01	0,03	0,99
	Doanh thu hoạt động tài chính	6,54	22,72	347,37	425,04
	Thu nhập khác	25,8	1,56	6,03	1,68
2	Tổng chi phí	55,61	35,41	63,67	36,63
	Chi phí kinh doanh	15,07	0,00	0,03	0,04
	Chi phí hoạt động tài chính	26,29	25,79	98,09	89,72
	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,3	8,64	118,33	115,28
	Chi phí khác	6,95	0,98	14,06	1,94
3	Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,44	-11,12	-772,45	-577,28
4	Nộp ngân sách nhà nước	2,31	3,41	147,62	41,64
5	Tổng đầu tư	26,59	4,42	16,63	113,40

Tổng doanh thu đạt 24,28 tỷ đồng, tương ứng thực hiện đạt 42,56% so với kế hoạch năm và so với cùng kỳ đạt 24,62%. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 sụt giảm mạnh và gặp nhiều khó khăn về tài chính. Do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ đạt 0,01 tỷ đồng, tương đương 0,03% kế hoạch, hầu như không phát sinh hoạt động kinh doanh cốt lõi như kế hoạch đã xây dựng và doanh thu hoạt động tài chính đạt 22,72 tỷ đồng, đạt 347,37% kế hoạch và so với cùng kỳ 425,04%, trở thành nguồn thu chủ yếu của công ty trong năm, chủ yếu từ lãi cho vay. Thu nhập khác đạt 1,56 tỷ đồng, chỉ bằng 6,03% kế hoạch, giảm mạnh so với năm trước, do trong năm chưa chuyển nhượng được các lô đất còn lại của dự án Phương Đông như kế hoạch đề ra.

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 35,41 tỷ đồng, đạt 63,67% kế hoạch, so với cùng kỳ 36,63%. Tổng chi phí cao chủ yếu là chi phí tài chính là 25,79 tỷ đồng, so với

kế hoạch 98,09% và so với cùng kỳ 89,72%, chi phí tài tính bao gồm: chi phí lãi vay 23,06 tỷ đồng và 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 2025 là 2,73 tỷ đồng. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với kế hoạch đề ra, do trong năm Công ty có nâng cấp cải tạo lại nhà văn phòng.

Do ảnh hưởng của doanh thu giảm mạnh và chi phí tài chính, chi phí quản lý, Công ty ghi nhận lỗ sau thuế 11,12 tỷ đồng, trong khi kế hoạch năm đặt mục tiêu lợi nhuận dương 1,44 tỷ đồng.

Mặc dù kết quả kinh doanh không đạt kỳ vọng, Công ty vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước, với số tiền nộp ước đạt 3,41 tỷ đồng, vượt 47,62% kế hoạch, và tiếp tục duy trì hoạt động đầu tư ở mức tiết chế, với giá trị thực hiện 4,42 tỷ đồng, đạt 16,63% kế hoạch, chủ yếu tập trung vào các hạng mục đang triển khai dở dang.

2.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025	% So sánh ước thực hiện năm 2025	
			Kế hoạch	Cùng kỳ
DT bán hàng, Thu nhập khác và DT tài chính	66,54	33,56	50,43	31,48
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>57,05</i>	<i>24,28</i>	<i>42,56</i>	<i>24,61</i>
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,69	-12,28	-726,33	949,34
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>1,44</i>	<i>-12,08</i>	<i>-838,68</i>	<i>1.118,24</i>
Nộp ngân sách nhà nước	2,71	4,29	158,30	50,06
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>2,31</i>	<i>3,41</i>	<i>147,62</i>	<i>41,64</i>

Trong năm 2025, tổng doanh thu hợp nhất là 33,56 tỷ đồng tương ứng thực hiện đạt 50,43% so kế hoạch năm, so với cùng kỳ đạt 31,48 tỷ đồng. Trong đó công ty con (Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch) đạt 10,31 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lỗ 12,28 tỷ đồng.

3. Công tác tài chính

o Tổng số nợ phải thu đến 31/12/2025: 382,39 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 (8,28 tỷ đồng); (ii) khoản cho vay ngắn hạn và lãi vay là 353,44 tỷ đồng bao gồm: Công ty TNHH

TPCN mới Nhon Trạch 313,34 tỷ đồng (gốc: 286,73 tỷ đồng, lãi: 28,81 tỷ đồng) và còn lại là cho các đơn vị khác vay chưa tới hạn thanh toán; (iii) còn lại là phải thu khác.

- Tổng số nợ phải trả đến 31/12/2025: 645,86 tỷ đồng, trong đó bao gồm: (i) tiền ứng trước của khách hàng những lô góp vốn phân khu 1D, 1F (177,66 tỷ đồng); (ii) tiền gốc vay 398 tỷ đồng, bao gồm: 75 tỷ đồng vay của Công ty CP Bất động sản Thống Nhất và 323 tỷ đồng của Công ty CP KCN Tín Nghĩa Phương Đông), lãi vay phải trả là 19,75 tỷ đồng, cổ tức chưa trả (34 tỷ đồng) cho Tổng Công ty Tín Nghĩa, (iii) còn lại cổ tức phải trả cho các cổ đông khác và khoản phải trả khác.

- Trong năm 2025, công tác tài chính của Công ty chịu áp lực lớn do dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi chưa được cải thiện, tình hình tài chính ghi nhận nhiều thách thức, thể hiện qua quy mô nợ phải thu và nợ phải trả đều ở mức cao, chi phí tài chính tăng mạnh:

Nợ phải thu đến cuối năm ở mức lớn, chủ yếu là các khoản cho vay nội bộ và phần giá trị còn lại chưa thu được từ khách hàng các phân khu chưa hoàn tất pháp lý. Điều này khiến vốn bị chiếm dụng kéo dài, giảm khả năng tạo dòng tiền và ảnh hưởng trực tiếp đến thanh khoản, làm gia tăng áp lực dòng tiền trong năm.

Ở chiều ngược lại, nợ phải trả tiếp tục duy trì ở mức cao, đặc biệt là nợ vay tài chính và nghĩa vụ trả cổ tức tồn đọng. Chi phí lãi vay và chi phí dự phòng tài chính tăng mạnh, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí, là nguyên nhân chính tác động tiêu cực đến kết quả kinh doanh và khả năng cân đối dòng tiền. Mức độ phụ thuộc vào thu nhập tài chính thay vì doanh thu từ hoạt động kinh doanh làm giảm tính bền vững của cơ cấu nguồn thu.

4. Hoạt động đầu tư phát triển

a. Công tác bồi thường:

Trong năm 2025, các dự án do công ty làm chủ đầu tư bị vướng các thủ tục đầu tư dẫn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phải tạm ngưng chờ hoàn tất các thủ tục để tiếp tục triển khai. Công tác bồi thường của các dự án đang chậm lại nguyên do:

- Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân: dự án chưa được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh tiến độ đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư.

- Dự án Mở rộng dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân: dự án chưa được gia hạn chấp thuận đầu tư.

- Dự án Khu tái định cư xã Long Tân: dự án chưa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

b. Công tác pháp lý dự án

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

o Hồ sơ điều chỉnh tiến độ dự án:

Công ty đã nộp hồ sơ đến Sở Tài chính xin điều chỉnh tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư. Tuy nhiên, đến ngày 03/04/2025 Sở Tài chính có công văn số 1121/STC-KTN&ĐN gửi Công ty, với lý do Sở Tài chính chưa có cơ sở thực hiện việc xử lý hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án. Hiện nay, Công ty đã chuẩn bị sẵn sàng tài liệu hồ sơ để gửi Sở Tài chính khi đủ điều kiện.

Như vậy, việc chưa được điều chỉnh tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư và những khó khăn vướng mắc bất khả kháng khiến việc đầu tư dự án chưa thể tiếp tục triển khai, các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty bị ngưng trệ

o Điều chỉnh quy hoạch 1/2000:

Hiện nay, Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung của đô thị mới Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, Công ty đang tích cực thực hiện công tác điều chỉnh 1/2000 của Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân để kịp thời cập nhật vào quy hoạch Phân khu 2 xã Nhơn Trạch.

o Công tác thi công Hạ tầng Khu nam đường 25B:

Gói thầu thi công Hạ tầng kỹ thuật khu nam đường 25B đã được khởi công xây dựng từ năm 2020. Sau khi khởi công, Nhà thầu đã nhanh chóng tổ chức thi công, đến năm 2021 thì dịch bệnh Covid-19 bùng phát kéo dài nên phải tạm dừng thi công. Cùng vào năm 2021, dự án có trong danh sách kiểm tra của Ủy ban kiểm tra trung ương cho nên phải dừng thi công xây dựng. Việc kiểm tra của Ủy ban Kiểm tra Trung ương và điều tra khởi tố vụ án của Cơ quan Công an kéo dài, do đó Công ty đã phải tạm dừng công các thi công từ năm 2021 đến nay. Vừa qua, Công ty đã tiến hành điều chỉnh thiết kế 06 tuyến đường Khu phía nam 25B (tuyến D5, D6, D7E, D12A, N15, N16A) theo đúng quy định.

o Công tác xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai tại Phân khu 1D:

Ngày 31/03/2025, Công ty có Thông báo gửi đến Sở Xây dựng về Thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Với mục đích, được xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 48 căn nhà ở Phân khu 1D thuộc dự án. Ngày 21/04/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 1131/SoXD-QLN-TTBĐS về việc điều kiện của Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 48 căn nhà ở thuộc Phân khu 1D Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân. Qua Công văn này, Sở Xây dựng chưa có cơ sở xem xét hồ sơ với lý do: “Hiện nay, UBND tỉnh

đang giao Sở NN-MT rà soát lại thẩm quyền, trình tự thủ tục việc giao đất thực hiện toàn bộ dự án theo yêu cầu TAND tỉnh; Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại khoản 3 Điều 2 quyết định 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 thì các dự án, công trình đang được rà soát, xử lý theo kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành". Vì vậy, Công ty chưa thể triển khai thi công tại Phân khu 1D cho khách hàng.

*** 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. Đến nay chưa được các Cơ quan chức năng chấp thuận cho gia hạn.

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.

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

UBND huyện Nhơn Trạch (cũ) đã chấp thuận hoàn trả tạm thời kinh phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty đã cam kết hoàn lại số tiền này trong thời gian không quá 12 tháng. Hiện nay, Công ty tiếp tục cam kết với Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch sẽ nộp lại kinh phí bồi thường khi có yêu cầu.

*** Về nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Dự án nhà ở CBNV Công ty CP Lilama 45.1:**

Ngày 26/05/2025 UBND tỉnh Đồng Nai có Công văn số 6426/UBND-KTNS về giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính dự án xây dựng nhà ở cho CBCNV Lilama 45.1 tại huyện Nhơn Trạch (cũ). Tại Văn bản này UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

- Giao Sở NN-MT lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế theo 04 đợt giao đất quy định tại điểm c, điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định 45/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ theo ý kiến kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính; Trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể của dự án theo quy định.

- Giao cho Công ty CP Lilama 45.1: Liên hệ với đơn vị đo đạc thực hiện chồng ghép bản đồ để xác định diện tích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để cung cấp cho Sở NN-MT làm cơ sở xác định giá đất cụ thể của dự án; Và khẩn trương lập thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án theo quy định. Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị Công ty CP Lilama 45.1 chủ động liên hệ Sở NN-MT để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Lilama 45.1 đang thực hiện công việc ghép bản đồ xác định diện tích tiền sử dụng đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Và thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, sau khi Công ty Cổ phần Lilama 45.1 hoàn thành các công việc trên và UBND tỉnh ban hành giá đất mới. Công ty sẽ hợp với Công ty CP Lilama 45.1 để xác định trách nhiệm của mỗi bên.

*** Hồ sơ trả lại một phần diện tích đất thuê tại Hợp đồng số 40/HĐTD ngày 26/05/2016:**

Thực hiện nội dung Biên bản họp ngày 10/01/2025 với Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở NN-MT), Công ty đã hoàn thành các công việc như: Hoàn thành Biên vẽ lại Bản đồ địa chính sau khi thu hồi diện tích 33.821,4m² đất làm Đường 25C; Hoàn thành Biên vẽ chỉnh lý trên sổ đất; Hoàn thành khôi phục cắm mốc ranh đất và lập hồ sơ mô tả mốc. Ngày 21/03/2025, Công ty đã có biên bản bàn giao các hồ sơ cho Phòng QH Sở NN-MT. Đến ngày, 25/08/2025 Công ty đã có Công văn số 61/CV-NIC gửi đến Sở NN-MT kiến nghị Sở sớm có văn bản tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai nhận lại phần diện tích 620.127m² đất trồng cây lâu năm trên địa bàn của 3 xã Phú Thạnh, Long Tân, Vĩnh Thanh (cũ). Đến nay, Sở NN-MT chưa có văn bản tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai nhận lại các thửa đất mà Công ty đề nghị trả lại. Hiện, Công ty tiếp tục làm việc với Sở NN và MT để sớm trả lại diện tích đất trên.

5. Công tác hành chính nhân sự

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

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định hiện hành; đảm bảo chi trả tiền lương, phụ cấp, các khoản đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp đúng quy định.

Thực hiện rà soát, điều chỉnh hệ số lương cho người lao động đến niên hạn; cập nhật, lưu trữ hồ sơ lao động, hợp đồng lao động, hồ sơ cán bộ quản lý đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định.

Tham mưu kịp thời các quyết định liên quan đến công tác tổ chức cán bộ, tuyển dụng, bổ nhiệm, điều động, khen thưởng và kỷ luật; góp phần kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động hiệu quả.

b. Công tác ANTT, PCCC:

Tổ chức trực bảo vệ thường xuyên, đảm bảo an ninh trật tự tại khu vực Dự án trong suốt năm và các dịp Lễ, Tết; phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong công tác giữ gìn an ninh, an toàn tài sản của doanh nghiệp.

Thực hiện kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ hệ thống PCCC, trang thiết bị cứu hỏa; tăng cường tuyên truyền, nhắc nhở người lao động nâng cao ý thức phòng chống cháy nổ, đặc biệt trong mùa khô và khu vực có nguy cơ cao.

Lắp đặt, bổ sung biển báo khu vực nước sâu, nguy hiểm, đảm bảo an toàn cho người và phương tiện ra vào khu vực Dự án.

6. Công tác quản trị

Năm 2025, Công ty tập trung nâng cao hiệu quả quản trị nội bộ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hành chính, nhân sự và lưu trữ hồ sơ.

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy chế, quy trình nội bộ phù hợp với thực tế hoạt động; phục vụ tốt công tác kiểm tra, thanh tra của cơ quan chức năng.

Duy trì ổn định bộ máy tổ chức, phát huy vai trò lãnh đạo, điều hành của Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban trong việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Nhận định tình hình

Bước sang năm 2026, bối cảnh kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản được dự báo có những chuyển biến tích cực nhưng tốc độ phục hồi còn chậm và không đồng đều. Mặt bằng lãi suất có xu hướng ổn định ở mức thấp hơn, tạo điều kiện hỗ trợ dòng tiền cho doanh nghiệp; tuy nhiên, các chính sách pháp lý liên quan đến đất đai, đầu tư và phát triển dự án vẫn cần thời gian để đi vào thực tế. Do đó, quá trình triển khai dự án của các doanh nghiệp bất động sản, đặc biệt là các dự án đang vướng mắc pháp lý, vẫn đối mặt với nhiều khó khăn.

Đối với Công ty, năm 2026 tiếp tục là giai đoạn quan trọng để củng cố nền tảng tài chính và xử lý các tồn tại từ những năm trước. Tình trạng nợ phải thu và nợ phải trả ở mức cao, chi phí tài chính lớn và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chưa phục hồi sẽ tiếp tục tạo áp lực lên cân đối tài chính. Bên cạnh đó, tiến độ hoàn thiện pháp lý dự án Phú Thạnh – Long Tân đóng vai trò quyết định trong việc tái khởi động hoạt động kinh doanh, thu hồi vốn và tạo nguồn thu mới.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh

Trong năm 2026 đòi hỏi Công ty tiếp tục giữ vững ổn định tài chính, tái cơ cấu nguồn vốn, tăng cường hiệu quả quản trị dòng tiền và tập trung cao độ cho công tác pháp lý dự án để tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh cốt lõi phục hồi.

Công ty sẽ xây dựng và hoàn thiện phương án kinh doanh tổng thể cho toàn bộ Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân, được chia thành từng phân kỳ phát triển phù hợp với tiến độ pháp lý, nhu cầu thị trường và khả năng huy động nguồn lực của doanh nghiệp. Phương án dài hạn này là cơ sở quan trọng nhằm định hướng hoạt động đầu tư

– kinh doanh nhất quán, tối ưu hóa nguồn lực, rút ngắn thời gian thu hồi vốn và tạo dòng tiền bền vững cho Công ty trong giai đoạn trung hạn và dài hạn.

3. Kế hoạch kinh doanh

3.1. Hoạt động kinh doanh riêng năm 2026.

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên cơ sở đánh giá khách quan kết quả thực hiện năm 2025 và bối cảnh thị trường dự kiến có nhiều thay đổi theo chiều hướng tích cực. Tổng thể, kế hoạch thể hiện mục tiêu tái khởi động hoạt động kinh doanh, ổn định tài chính và tạo nền tảng tăng trưởng cho giai đoạn tiếp theo.

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% So sánh KH/TH
1	Tổng doanh thu	57,05	24,28	64,78	266,78
	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24,71	0,01	33,51	436.659,32
	Doanh thu hoạt động tài chính	6,54	22,72	27,31	120,22
	Thu nhập khác	25,8	1,56	3,96	254,18
2	Tổng chi phí	55,61	35,41	63,45	179,21
	Chi phí kinh doanh	15,07	0,00	15,06	382.974,28
	Chi phí hoạt động tài chính	26,29	25,79	32,09	124,44
	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,3	8,64	14,53	168,25
	Chi phí khác	6,95	0,98	1,77	180,84
3	Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,44	-11,12	1,33	-11,96
4	Nộp ngân sách nhà nước	2,31	3,41	2,60	76,10
5	Tổng đầu tư	26,59	4,42	2,78	62,86

Tổng doanh thu năm 2026 dự kiến là 64,78 tỷ đồng, chủ yếu doanh thu bán nhà mẫu A09, A31 và lô D15, D20 thuộc phân khu 1F, doanh thu tài chính từ khoản cho Công ty TNHH TPCNM Nhơn Trạch vay 24,16 tỷ đồng và thu nhập khác từ bán điện, nước, cho thuê đất và chuyển nhượng một số thửa đất thuộc dự án Phương Đông 2,24 tỷ đồng.

Tổng chi phí kinh doanh năm 2026 là 63,45 tỷ đồng, bao gồm chi phí tài chính là 32,09 tỷ đồng trong đó: chi phí lãi vay 29,09 tỷ đồng chủ yếu là khoản lãi vay phải trả Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông và Công ty CP BĐS Thống Nhất, trích lập dự phòng khoản lỗ đầu tư và Công ty TNHH TPCNM Nhơn Trạch là 3,0 tỷ

đồng (tương đương 20% vốn góp); chi phí quản lý 14,53 tỷ đồng (chi phí lương và các khoản có tính chất như lương là 10,75 tỷ đồng còn lại là chi phí hoạt động khác).

Lợi nhuận năm 2026 đạt 1,33 tỷ đồng, tuy khiêm tốn nhưng hợp lý trong bối cảnh Công ty đang ưu tiên hoàn thiện pháp lý và đầu tư xây dựng dự án Phú Thạnh – Long Tân.

3.2. Hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2026.

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH năm 2025 (tỷ đồng)	Lũy kế năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% So sánh KH/TH
DT bán hàng, Thu nhập khác và DT tài chính	66,54	33,57	78,14	232,77
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>57,05</i>	<i>24,28</i>	<i>64,78</i>	<i>266,80</i>
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,69	-12,28	1,05	-8,52
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>1,44</i>	<i>-12,08</i>	<i>1,33</i>	<i>-11,01</i>
Nộp ngân sách nhà nước	2,71	4,29	3,62	84,27
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>2,31</i>	<i>3,41</i>	<i>2,78</i>	<i>81,52</i>

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2026 là 78,14 tỷ đồng trong đó công ty con đạt 13,36 tỷ đồng chủ yếu là từ dịch vụ chăm sóc cảnh quan và bán cây xanh. Lợi nhuận sau thuế đạt 1,05 tỷ đồng.

4. Tài chính

Kế hoạch tài chính năm 2026 theo hướng ổn định – kiểm soát rủi ro – ưu tiên dòng tiền, đồng thời tạo điều kiện để Công ty từng bước triển khai phương án kinh doanh dài hạn cho Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân.

KẾ HOẠCH DÒNG TIỀN 2026

DVT: Tỷ đồng

STT	HẠNG MỤC	Tổng Lũy Kế 2026	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
TỔNG DỰ THU		231,71	74,99	10,38	112,47	33,89
1	Tiền mặt và khoản tương đương tiền	2,00	2,00	-	-	-
2	Tiền điện nước từ Liên Doanh	0,54	0,14	0,14	0,14	0,14
3	Tiền thuê đất	0,96	0,24	0,24	0,24	0,24

4	Huy động vốn từ các tổ chức	73,00	33,00	-	40,00	-
5	Doanh thu kinh doanh trong năm	33,51	-	-	-	33,51
6	Tiền lãi cho vay từ Liên Doanh	105,61	35,61	-	70,00	-
7	Tiền gốc cho vay Liên Doanh	16,09	4,00	10,00	2,09	-
TỔNG DỰ CHI		225,56	36,61	45,14	112,71	31,11
1	CP Lương + Thưởng + Thuế TNCN+ BHXH	7,47	2,19	1,86	1,89	1,53
2	Thù lao HĐQT + BKS	0,50	0,13	0,13	0,13	0,13
3	CP Cố định hàng tháng	1,79	0,45	0,45	0,45	0,45
4	CP tiền Thuế+Tiền thuê đất+CP Khác	2,32	-	1,16	-	1,16
5	CP hoạt động Ban QLDA	208,48	31,35	41,55	107,75	27,85
6	CP hoạt động Ban Bồi thường	-	-	-	-	-
7	CP tài chính	5,00	2,50	-	2,50	-
CHÊNH LỆCH THU - CHI		0,96	6,15	38,38	- 34,76	- 0,24
CHÊNH LỆCH THU - CHI LŨY KẾ		0,96	6,15	38,38	3,62	3,38

Tổng dự thu cả năm dự kiến đạt 231,71 tỷ đồng, trong đó dòng tiền chính đến từ thu hồi lãi vay và gốc từ Công ty liên doanh, cùng với huy động vốn từ các tổ chức tín dụng phục vụ tái cấu trúc tài chính và triển khai dự án. Doanh thu hoạt động kinh doanh trực tiếp chiếm tỷ trọng không lớn nhưng đóng vai trò tạo dòng tiền bổ trợ trong năm.

Nguồn thu được huy động từ chuyển nhượng một số thửa đất thuộc dự án Phương Đông và những sản phẩm bất động sản còn lại có thể kinh doanh được, khoản tiền gốc và lãi cho Công ty TNHH TPCNM Nhơn Trạch vay.

Nguồn chi: Chủ yếu chi phí cho hoạt động kinh doanh gồm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi trả nợ gốc và lãi vay nội bộ, nộp ngân sách, chi phí các hạng mục đầu tư xây dựng Dự án.

5. Đầu tư phát triển

5.1. Công tác bồi thường:

Sau khi được gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư Công ty sẽ làm việc với Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch để tiếp tục thực hiện công tác bồi thường của các dự án.

5.2. Công tác pháp lý dự án

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

Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư:

Công ty tiếp tục làm việc với các Sở/ngành và UBND tỉnh để được điều chỉnh tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư.

Điều chỉnh quy hoạch 1/2000:

Phối hợp với UBND xã Nhơn Trạch để cập nhật và lồng ghép các thay đổi của quy hoạch 1/2000 của dự án KDC Phú Thạnh - Long Tân vào quy hoạch phân khu 2 của xã Nhơn Trạch.

Điều chỉnh quyết định giao đất:

Sau khi quy hoạch Phân khu 2 của xã Nhơn Trạch được phê duyệt. Để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch Công ty sẽ thực hiện hồ sơ điều chỉnh Quyết định giao đất số 3601/QĐ-UBND ngày 12/10/2017.

✓ Dự án Khu Tái định cư Long Tân và Dự án mở rộng khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân 90ha:

Công ty sẽ liên hệ UBND tỉnh, các cấp có thẩm quyền để xin hướng dẫn các thủ tục pháp lý tiếp theo.

✓ Công tác đầu tư xây dựng nhà ở tại Phân khu 1D:

Sau khi được điều chỉnh tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư, Công ty sẽ liên hệ Sở Xây dựng để hoàn thành hồ sơ về Thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Với mục đích, được xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 48 căn nhà ở Phân khu 1D.

✓ Một số các việc khác cần thực hiện trong năm 2026:

Lập lại Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân ngay sau được điều chỉnh tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư và xã Nhơn Trạch phê duyệt quy hoạch Phân khu 2 của xã.

Lập Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các Phân khu 1E, 1C.

Xin cấp phép xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1F.

6. Công tác nhân sự

Tiếp tục thực hiện công tác tuyển dụng nhân sự kịp thời, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ và đề xuất của các Phòng, Ban trong Công ty.

Tập trung kiện toàn bộ máy tổ chức, sắp xếp nhân sự phù hợp năng lực, vị trí việc làm, nâng cao hiệu quả hoạt động của từng bộ phận.

Cập nhật và triển khai thực hiện đầy đủ các quy định mới của Nhà nước về lao động, tiền lương, bảo hiểm và chính sách người lao động.

Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng, nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Đảm bảo thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ, chính sách bảo hiểm và quyền lợi hợp pháp cho người lao động.

Về kế hoạch chi phí tiền lương và các khoản theo lương năm 2026

Nội dung	Chi phí (tỷ đồng)
Chi phí lương, thưởng của CBCNV, Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát,...	9,80
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	1,39
Tổng	11,19

7. Quản trị công ty

Năm 2026, Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao năng lực điều hành và trách nhiệm của các cấp quản lý. Chủ động phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý Nhà nước trong công tác thanh, kiểm tra; đồng thời duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, bảo đảm tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ.

Tăng cường công tác quản trị, giám sát nội bộ; ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành, hướng tới xây dựng nền quản trị chuyên nghiệp, minh bạch và bền vững.

8. Các giải pháp

8.1 Công tác tài chính

Tăng cường các biện pháp nhằm thu hồi các khoản phải thu. Cụ thể, Công ty tập trung cải giải pháp để thu hồi khoản cho vay trước hạn để đảm bảo nguồn vốn lưu động cho hoạt động của Công ty.

Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền hàng tháng, hàng quý, đảm bảo hoạt động thường xuyên, chi phí nhân sự, chi phí pháp lý, chi phí quản lý dự án.

Nghiên cứu các giải pháp huy động vốn thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với các đối tác có năng lực tài chính và kinh nghiệm phát triển Bất động sản. Phối hợp đàm phán với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng để huy động nguồn vốn trung và dài hạn cho vay thực hiện Dự án.

8.2 Đầu tư phát triển

8.2.1 Công tác bồi thường

Tiếp tục bám sát, phối hợp thực hiện cùng Trung Tâm phát triển quỹ đất và các Cơ quan ban ngành để cập nhật phương án bồi thường cho dự án;

Ngoài ra, tiếp tục cập nhật Luật đất đai sửa đổi để đảm bảo việc bồi thường được thực hiện theo đúng pháp luật.

8.2.2 Công tác pháp lý dự án và đầu tư xây dựng Dự án

Tập trung phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành và chính quyền địa phương nhằm tháo gỡ toàn bộ thủ tục pháp lý còn vướng mắc của Dự án KDC Phú Thạnh – Long Tân.

Hoàn thiện hồ sơ thiết kế, điều chỉnh để lồng ghép hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của dự án vào quy hoạch 1/5000 của huyện Nhơn Trạch; Lập lại ĐTM của dự án; Xin phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của một số phân khu Dự án để phục vụ cho mục đích huy động vốn cũng như triển khai khai thác đầu tư dự án; Phối hợp với khách hàng xây dựng nhà trong phân khu 1D và 1F.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025, mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 và một số giải pháp, đề xuất thực hiện của Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban kiểm soát (b/cáo);
- Lưu VT.



Nhon Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát qui định tại Điều lệ Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch;

Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch;

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên kết quả thẩm định hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025:

1. Thông tin về Ban kiểm soát (BKS):

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch, nhiệm kỳ 2025-2030 hiện nay gồm 03 thành viên như sau:

1. Ông Tăng Trần Tấn Khải - Trưởng ban
2. Bà Dương Thị Minh Hồng - Thành viên.
3. Bà Trần Thị Lam Giang - Thành viên.

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Nhon Trạch đã thực hiện các nhiệm vụ như sau:

- 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 2025 số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025.
- Tham gia các cuộc họp HĐQT và đưa ra các ý kiến góp ý trong phạm vi trách nhiệm của Ban Kiểm soát.
- Xem xét các báo cáo tài chính năm 2025.

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

1. Đối với Hội đồng quản trị (HĐQT):

- ✓ Ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch
- ✓ Ông Nguyễn Hồng Sơn - Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/06/2025)
- ✓ Ông Chen-Feng - Thành viên
- ✓ Ông Lê Đình Nghiệm - Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/06/2025)

2. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2025:

- Hội đồng quản trị tuân thủ và thực hiện các nội dung được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ để đánh giá công tác quản trị, điều hành và kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý và các phiên họp đột xuất để xem xét và quyết định các vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của mình.

- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo kịp thời và giám sát chặt chẽ hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm phát huy tối đa các nguồn lực của Công ty.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 10 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 10 Biên bản họp, 12 Nghị quyết, 05 Quyết định để phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty. Cụ thể như sau:

1	Biên bản họp HĐQT ngày 20/01/2025	1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025. 2. Báo cáo vật tư tồn kho có giá trị lớn. 3. Gia hạn khoản cho NICCL vay ngày 18/12/2017. 4. Gia hạn khoản vay của TCT Tín Nghĩa
2	Biên bản họp HĐQT ngày 18/03/2025	Cho Cty CP Đầu tư Xây dựng & VLXD Sài Gòn vay 30 tỷ đồng
3	Biên bản họp HĐQT ngày 25/03/2025	1. Vay 190 tỷ của Cty Tín Nghĩa - Phương Đông. 2. Thanh toán gốc và lãi vay TCT Tín Nghĩa
4	Biên bản họp HĐQT ngày 26/03/2025	Tuyển dụng và bổ nhiệm Ô. Nguyễn Hồng Sơn - Chức vụ Phó Tổng Giám đốc
5	Biên bản họp HĐQT ngày 12/05/2025	Tăng lương PTGD. Trần Quý Giáp
6	Biên bản họp HĐQT ngày 14/05/2025	1. Vay 278 tỷ Cty Tín Nghĩa - Phương Đông. 2. Cho NICCL vay vốn.

7	Biên bản họp HĐQT ngày 19/05/2025	HĐQT chấp nhận đơn xin thôi việc của ô Lê Đình Nghiệm miễn chức vụ Tổng giám đốc bắt đầu từ ngày 20/05/2025 (Cử anh Nguyễn Hồng Sơn giữ chức vụ TGD Cty CPĐT Nhơn Trạch bắt đầu ngày 20.05.2025)
8	Biên bản họp HĐQT ngày 26/05/2025	Tổ chức họp đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
9	Biên bản họp HĐQT ngày 20/06/2025	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030
10	Biên bản họp HĐQT ngày 12/09/2025	Vay 75 tỷ đồng Cty BĐS Thống Nhất

STT	Nội dung hồ sơ	Nội dung
1	Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025. 2. Báo cáo vật tư tồn kho có giá trị lớn. 3. Gia hạn khoản cho NICCL vay ngày 18/12/2017.
2	Nghị quyết HĐQT số 1A/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	Gia hạn khoản vay của TCT Tín Nghĩa
3	Nghị quyết HĐQT số 02A/NQ-HĐQT ngày 18/03/2025	Cho Công ty VLXD Sài Gòn vay 30 tỷ
4	Nghị quyết HĐQT số 02/NQ-HĐQT ngày 25/03/2025	Thanh toán gốc và lãi vay cho TCT Tín Nghĩa
5	Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 26/03/2025	Tuyển dụng và bổ nhiệm Ô. Nguyễn Hồng Sơn - Chức vụ Phó Tổng Giám đốc
6	Nghị quyết HĐQT số 04/NQ-HĐQT ngày 12/05/2025	Tăng lương PTGD. Trần Quý Giáp
7	Nghị quyết HĐQT số 05/NQ-HĐQT ngày 14/05/2025	Vay 278 tỷ Cty Tín Nghĩa - Phương Đông.
8	Nghị quyết HĐQT số 5A/NQ-HĐQT ngày 14/05/2025	Cho NICCL vay vốn.
9	Nghị quyết HĐQT số 06/NQ-HĐQT ngày 19/05/2025	HĐQT chấp nhận đơn xin thôi việc của ô Lê Đình Nghiệm miễn chức vụ Tổng giám đốc bắt đầu từ ngày 20/05/2025 (Cử

STT	Nội dung hồ sơ	Nội dung
		anh Nguyễn Hồng Sơn giữ chức vụ TGD Cty CPĐT Nhơn Trạch bắt đầu ngày 20.05.2025)
10	Nghị quyết HĐQT số 07/NQ-HĐQT ngày 26/05/2025	Tổ chức họp đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
11	Nghị quyết HĐQT số 7A/NQ-HĐQT ngày 20/06/2025	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030
12	Nghị quyết HĐQT số 08/NQ-HĐQT ngày 12/09/2025	Vay 75 tỷ đồng Cty BĐS Thống Nhất

1	04/QĐ-HĐQT ngày 26/03/2025	Quyết định V/v bổ nhiệm chức vụ cán bộ Ô Nguyễn Hồng Sơn giữ chức vụ Phó TGD Cty CPĐT Nhơn Trạch từ ngày 01/04/2025
2	05/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ và chấm dứt hợp đồng lao động Ô Lê Đình Nghiệm kể từ ngày 20/05/2025
3	06/QĐ-HĐQT ngày 19/05/2025	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ cán bộ Ô Nguyễn Hồng Sơn giữ chức vụ Tổng giám đốc Cty CPĐT Nhơn Trạch
4	07/QĐ-HĐQT ngày 20/05/2025	Quyết định về việc thôi cử Ông Lê Đình Nghiệm là người đại diện phần vốn Cty CP cây xanh Nhơn Trạch và cử Ông Nguyễn Hồng Sơn là người đại diện phần vốn Cty CP cây xanh Nhơn Trạch.
5	08/QĐ-HĐQT ngày 20/05/2025	Quyết định về việc thôi cử Ông Lê Đình Nghiệm là người đại diện phần vốn Cty TNHH TPCNM Nhơn Trạch và cử Ông Nguyễn Hồng Sơn là người đại diện phần vốn Cty TNHH TPCNM Nhơn Trạch.

3. Hoạt động của Ban điều hành :

- Ban Điều hành đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, triển khai thực hiện. Chủ động đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh, dự báo thị trường, kiểm soát chi phí và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh. Đảm bảo vốn cho hoạt động kinh doanh.
- Triển khai thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT.

III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH

- 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.

- Trong năm 2025, hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành Công ty và Ban kiểm soát tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD 2025 :

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

- Chúng tôi, sổ sách và báo cáo kế toán được ghi chép đầy đủ, lưu trữ rõ ràng, minh bạch. Báo cáo tài chính năm 2025 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.

2. Tình hình hoạt động kinh doanh

Trong năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh số liệu cụ thể như sau:

2.1 Doanh thu và chi phí :

Báo cáo riêng

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH năm 2025	Thực hiện năm 2025	% So sánh ước thực hiện năm 2025	
		(tỷ đồng)		Kế hoạch	Cùng kỳ
1	Tổng doanh thu	57,05	24,28	42,56	24,62
	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24,71	0,01	0,03	0,99
	Doanh thu hoạt động tài chính	6,54	22,72	347,37	425,04
	Thu nhập khác	25,8	1,56	6,03	1,68
2	Tổng chi phí	55,61	35,41	63,67	36,63
	Chi phí kinh doanh	15,07	0,00	0,03	0,04
	Chi phí hoạt động tài chính	26,29	25,79	98,09	89,72
	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,3	8,64	118,33	115,28
	Chi phí khác	6,95	0,98	14,06	1,94
3	Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,44	- 11,12	- 772,45	- 577,28
4	Nộp ngân sách nhà nước	2,31	3,41	147,62	41,64

Tổng doanh thu riêng : 24,28 tỷ đồng, tương ứng thực hiện đạt 42,56% so với kế hoạch năm và so với cùng kỳ đạt 24,62%. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 sụt giảm mạnh do gặp nhiều khó khăn về tài chính và trong năm

chưa chuyển nhượng được các lô đất còn lại của dự án Phương Đông như kế hoạch đề ra.

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 35,411 tỷ đồng, đạt 63,67% kế hoạch, so với cùng kỳ 36,63%. Tổng chi phí cao chủ yếu là chi phí tài chính là 25,79 tỷ đồng, bao gồm: chi phí lãi vay 23,06 tỷ đồng và 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 2025 là 2,73 tỷ đồng. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do trong năm Công ty có nâng cấp cải tạo lại nhà văn phòng.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 : lỗ 11,12 tỷ đồng.

Nộp ngân sách : Công ty hoàn thành nghĩa vụ thuế 2025

Báo cáo hợp nhất

Chỉ tiêu	KH năm 2025	Thực hiện năm 2025	% So sánh ước thực hiện năm 2025	
	(tỷ đồng)		Kế hoạch	Cùng kỳ
DT bán hàng, Thu nhập khác và DT tài chính	66,54	33,56	50,43	31,48
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>57,05</i>	<i>24,28</i>	<i>42,56</i>	<i>24,61</i>
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	1,69	-12,28	-726,33	949,34
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>1,44</i>	<i>-12,08</i>	<i>-838,68</i>	<i>1.118,24</i>
Nộp ngân sách nhà nước	2,71	4,29	158,30	50,06
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>2,31</i>	<i>3,41</i>	<i>147,62</i>	<i>41,64</i>

Tổng doanh thu hợp nhất là 33,56 tỷ đồng đạt 50,43% so kế hoạch năm, so với cùng kỳ đạt 31,48 tỷ đồng. Trong đó công ty con (Công ty CP Cây xanh Nhon Trạch) đạt 10,31 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lỗ 12,28 tỷ đồng.

Tăng giảm tài sản, nguồn vốn (Báo cáo hợp nhất):

DVT: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2025	31/12/2024	BIẾN ĐỘNG	
				SỐ TIỀN	%
I	TÀI SẢN	1.822,74	1.581,27	241,46	15,27%
1	Tài sản ngắn hạn	404,14	165,49	238,64	144,20%
2	Tài sản dài hạn	1.418,60	1.415,78	2,82	0,20%
II	NGUỒN VỐN	1.822,74	1.581,27	240,46	15,27%
1	Nợ phải trả	1.269,96	1.016,22	253,74	24,97%
2	Vốn chủ sở hữu	552,78	565,051	-12,27	-2,17%

Tổng tài sản và tổng nguồn vốn 31/12/2025 so với 31/12/2024 tăng : 241,46 tỷ đồng.

- Trong cơ cấu tài sản : Tài sản ngắn hạn tăng 238,64 tỷ đồng chủ yếu do tăng thu về cho vay ngắn hạn.

- Trong cơ cấu nguồn vốn : nợ phải trả tăng 253,74 tỷ đồng chủ yếu do tăng nợ vay ngắn hạn.

2.2 Tình hình tài chính thông qua các chỉ số tài chính :

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	0,38	0,20
<i>(Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)</i>			
Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	0,37	0,19
<i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>			
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số : Nợ/Tổng tài sản	%	69,67%	64,27%
Hệ số : Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	229,74	179,85%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-132,97%	-14,43%

3. Thẩm định Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025 (Bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán bao gồm:

- ✓ Bảng cân đối kế toán;
- ✓ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- ✓ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- ✓ Thuyết minh báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thống nhất với ý kiến kiểm toán “Báo cáo tài chính 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 31/12/2025, 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”.

4. Tình hình thực hiện chi thù lao HĐQT và BKS:

Công ty đã thực hiện đúng Nghị quyết số 11/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 20/06/2025 về kế hoạch thù lao năm 2025 cho Thành viên HĐQT và BKS như sau:

ĐVT: đồng

Diễn giải	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025
Thù lao HĐQT	288.000.000	152.800.000
Ban kiểm soát	156.000.000	82.766.667

Ghi chú: Thù lao trên chưa bao gồm thuế TNCN.

5. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan:

Trong năm 2025, các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với Công ty con, công ty liên kết và các bên có liên quan chủ yếu là các hoạt động mua, bán hàng hóa và dịch vụ; Cho vay và thu hồi khoản vay. Công ty và các bên liên quan đã thực hiện các hợp đồng giao dịch theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

V. KIẾN NGHỊ:

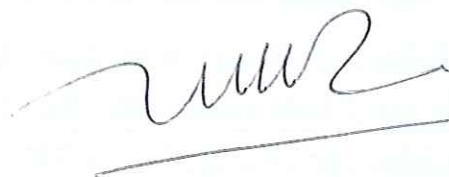
Ban kiểm soát xin đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Tập trung hoàn thành pháp lý dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân.
- Nâng cao hiệu quả của chi phí hoạt động và thực hiện tiết kiệm chi phí hoạt động doanh nghiệp.
- Tăng cường các biện pháp để thu hồi công nợ.
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức và đảm bảo duy trì hoạt động Công ty.

Trên đây là báo cáo thẩm định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Tăng Trần Tấn Khải

Nhon Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 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 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (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 và xác nhận, được Ban kiểm soát Công ty kiểm tra. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán với những nội dung sau:

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo của Kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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 2025, 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 2025 được đính kèm và công bố trên website: dongsaigon.vn của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 36
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 36



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần 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 31/12/2025.

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 chín do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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 Chen-Feng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025
Ông Lê Đình Nghiệm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

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 Nguyễn Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 20/05/2025
Ông Lê Đình Nghiệm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/05/2025
Ông Trần Quý Giáp	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban	
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và ông Nguyễn Hồng Sơn - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

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 ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

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 năm. 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 2025, 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



Nguyễn Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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 26 tháng 03 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of  HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		397.312.418.718	161.883.204.118
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	11.199.111.425	89.231.486.687
111	1. Tiền		1.199.111.425	1.231.486.687
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	88.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		379.106.153.560	66.342.285.183
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	8.279.966.450	11.560.429.348
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	14.257.447.216	544.982.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	321.680.733.736	47.875.812.580
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	35.118.426.296	6.587.980.593
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(230.420.138)	(226.920.138)
140	III. Hàng tồn kho	10	2.368.146.053	2.354.982.626
141	1. Hàng tồn kho		10.487.116.699	10.474.038.272
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.118.970.646)	(8.119.055.646)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.639.007.680	3.954.449.622
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	17.172.283	59.526.157
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		742.214.524	15.302.592
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.879.620.873	3.879.620.873
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.426.089.620.837	1.419.893.972.214
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.285.462.898	15.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	3.280.462.898	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	5.000.000	15.000.000
220	II. Tài sản cố định		3.588.117.519	407.208.419
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.588.117.519	407.208.419
222	- Nguyên giá		21.456.989.421	17.587.847.908
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.868.871.902)	(17.180.639.489)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.406.425.177.544	1.404.286.259.723
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	1.406.425.177.544	1.404.286.259.723
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	12.394.166.966	15.125.477.310
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		(103.355.833.034)	(100.624.522.690)
260	V. Tài sản dài hạn khác		396.695.910	60.026.762
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	396.695.910	60.026.762
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.823.402.039.555	1.581.777.176.332


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.243.573.492.645	990.825.385.546
310	I. Nợ ngắn hạn		1.070.906.292.450	818.338.185.351
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	964.881.542	998.923.238
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	80.517.528	23.953.225
314	4. Phải trả người lao động		386.951.294	281.207.608
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	591.223.929.963	593.008.544.463
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	220.555.556	150.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	68.580.782.649	63.315.213.275
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	398.000.000.000	147.980.867.657
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.271.551.362	7.402.353.329
330	II. Nợ dài hạn		172.667.200.195	172.487.200.195
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	172.487.200.195	172.487.200.195
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	180.000.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		579.828.546.910	590.951.790.786
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	579.828.546.910	590.951.790.786
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		(85.058.000.786)	(73.934.756.910)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(73.934.756.910)	(75.930.774.497)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(11.123.243.876)	1.996.017.587
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.823.402.039.555	1.581.777.176.332


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG


Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	7.674.286		774.600.000	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-		-	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.674.286		774.600.000	
11	4. Giá vốn hàng bán	24	3.932.446		9.983.702.749	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.741.840		(9.209.102.749)	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	22.718.227.286		5.345.516.266	
22	7. Chi phí tài chính	26	25.787.044.417		28.743.406.084	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		23.055.734.073		16.834.177.873	
25	8. Chi phí bán hàng		-		-	
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	8.637.868.157		7.493.198.327	
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.702.943.448)		(40.100.190.894)	
31	11. Thu nhập khác	28	1.556.676.880		92.525.865.558	
32	12. Chi phí khác	29	976.977.308		50.429.657.077	
40	13. Lợi nhuận khác		579.699.572		42.096.208.481	
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(11.123.243.876)		1.996.017.587	
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-		-	
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-		-	
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(11.123.243.876)		1.996.017.587	


Trần Thị Thu Hương
Người lập


Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán




Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(11.123.243.876)	1.996.017.587
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		750.232.413	803.402.906
03	- Các khoản dự phòng		2.734.725.344	20.163.413.081
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(2.213)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(22.723.795.286)	(5.522.914.715)
06	- Chi phí lãi vay		23.055.734.073	16.834.177.873
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.306.347.332)	34.274.094.519
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.203.246.895)	21.086.208.517
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.151.996.248)	64.040.566.586
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.310.225.836)	(4.163.360.119)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(294.315.274)	(95.622.170)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(17.885.731.514)	(1.346.710.855)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.130.801.967)	(476.649.733)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(44.282.665.066)	113.318.526.745
	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		(3.931.141.513)	(165.477.848)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.568.000	898.244.412
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(326.715.967.736)	(8.749.795.771)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.650.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.222.698.710	4.241.228.538
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(283.768.842.539)	(3.775.800.669)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		463.000.000.000	7.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(212.980.867.657)	(28.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		250.019.132.343	(21.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(78.032.375.262)	88.542.726.076

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		89.231.486.687	688.758.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.213
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>11.199.111.425</u>	<u>89.231.486.687</u>



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon 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 chín do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhon Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 660.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 660.000.000.000 VND; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 21 người (tại ngày 01/01/2025 là 21 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khai thác đất, đá, sỏi;
- Cho thuê xe cơ giới;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ giới);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty chủ yếu phục vụ công tác điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí”, chỉ thực hiện các hoạt động đầu tư dự án Phú Thạnh - Long Tân, hoạt động đầu tư vay và cho vay, điều này đã dẫn đến khoản lỗ 11,12 tỷ VND năm nay. Đến thời điểm cuối năm, vụ án nêu trên đã hoàn thành xét xử.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau: Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí đầu tư dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01/01/2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.676.738	34.142.110
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.197.434.687	1.197.344.577
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	88.000.000.000
	11.199.111.425	89.231.486.687

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhon Trạch với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	113.250.000.000	(103.355.833.034)	113.250.000.000	(100.624.522.690)
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	113.250.000.000	(103.355.833.034)	113.250.000.000	(100.624.522.690)
	115.750.000.000	(103.355.833.034)	115.750.000.000	(100.624.522.690)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	Tỉnh Đồng Nai	67,57%	67,57%	Ươm, trồng và các dịch vụ về cây xanh
Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	Tỉnh Đồng Nai	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	-	-	3.280.462.898	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	-	-	3.280.462.898	-
Bên khác	8.279.966.450	-	8.279.966.450	-
Bà Lâm Bích Hường	1.273.628.000	-	1.273.628.000	-
Ông Nguyễn Linh Nhân Đức	697.004.400	-	697.004.400	-
Các đối tượng	6.309.334.050	-	6.309.334.050	-
	8.279.966.450	-	11.560.429.348	-
b) Dài hạn - Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.280.462.898	-	-	-
	3.280.462.898	-	-	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	362.895.293	-	-	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	362.895.293	-	-	-
Bên khác	13.894.551.923	(214.021.800)	544.982.800	(210.521.800)
Công ty Cổ phần Tân Kỳ Group	13.330.543.546	-	-	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Nhơn Trạch	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng	130.961.000	-	130.961.000	-
Tổng hợp				
Các đối tượng khác	233.047.377	(214.021.800)	214.021.800	(210.521.800)
	14.257.447.216	(214.021.800)	544.982.800	(210.521.800)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay ngắn hạn - Bên liên quan	42.875.812.580	-	281.715.967.736	7.261.046.580	317.330.733.736	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch (1)	42.875.812.580	-	251.115.967.736	7.261.046.580	286.730.733.736	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (2)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch (3)	-	-	600.000.000	-	600.000.000	-
Cho vay ngắn hạn - Bên khác	5.000.000.000	-	45.000.000.000	45.650.000.000	4.350.000.000	-
Ông Tô Bá Quyết (4)	5.000.000.000	-	-	650.000.000	4.350.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vương Phát	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:	47.875.812.580	-	326.715.967.736	52.911.046.580	321.680.733.736	-

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại 31/12/2025	01/01/2025 VND
(1) Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch						
- Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025	10,5%/năm	Đến ngày 19/12/2025	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	35.614.766.000	42.875.812.580
- Hợp đồng vay số 01/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	234.747.707.856	-
- Hợp đồng vay số 02/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	16.368.259.880	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn (Tiếp theo):

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại	
					31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn						
- Hợp đồng vay vốn số: 25/HDKT-SGB ngày 27/03/2025	10,5%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Tín chấp	30.000.000.000	-
(3) Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch						
- Hợp đồng vay vốn số 250906/HĐVV ngày 06/09/2025 và phụ lục hợp đồng số: 25/2025/PLHĐ ngày 25/12/2025,	9%/năm;	Đến hết ngày 31/12/2026	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	300.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 08/2025/HĐVV ngày 25/03/2025 và phụ lục hợp đồng số: 24/2025/PLHĐ ngày 24/12/2025	10,0%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	300.000.000	-
(4) Ông Tô Bá Quyết						
- Hợp đồng vay vốn số 241118/HĐVV ngày 18/11/2024, Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/PLHĐVV ngày 18/11/2025	10,0%/năm	Đến ngày 18/11/2026	Bổ sung vốn kinh doanh	Tín chấp	4.350.000.000	5.000.000.000
					321.680.733.736	47.875.812.580

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.759.135.015	-	3.002.559.859	-
Tạm ứng	80.392.000	-	97.553.319	-
Tạm ứng cho dự án	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Phải thu khác	28.899.281	(16.398.338)	237.867.415	(16.398.338)
	35.118.426.296	(16.398.338)	6.587.980.593	(16.398.338)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	28.805.551.453	-	2.996.457.050	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	-	-	3.205.584	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	28.805.551.453	-	2.993.251.466	-
Bên khác				
Ông Nguyễn Thanh Minh	6.312.874.843	(16.398.338)	3.591.523.543	(16.398.338)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	2.416.438.357	-	-	-
Các đối tượng khác	646.436.486	(16.398.338)	341.523.543	(16.398.338)
	35.118.426.296	(16.398.338)	6.587.980.593	(16.398.338)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	15.000.000	-
	5.000.000	-	15.000.000	-

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trả trước cho người bán	214.021.800	-	210.521.800	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Archi	57.500.000	-	57.500.000	-
Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai	57.241.400	-	57.241.400	-
Viện Khoa học Thủy lợi Miền Nam	56.700.000	-	56.700.000	-
Các đối tượng khác	42.580.400	-	39.080.400	-
Phải thu khác	16.398.338	-	16.398.338	-
Ông Lê Thế Cường	3.015.000	-	3.015.000	-
Các đối tượng khác	13.383.338	-	13.383.338	-
	230.420.138	-	226.920.138	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.623.263.549	(7.382.692.010)	9.608.108.583	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	769.497.617	(736.278.636)	769.497.617	(736.363.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	90.675.533	-	92.752.072	-
Hàng hoá	3.680.000	-	3.680.000	-
	10.487.116.699	(8.118.970.646)	10.474.038.272	(8.119.055.646)

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	12.747.456.738	3.456.384.364	1.384.006.806	17.587.847.908
- Mua trong năm	-	-	1.086.600.000	1.086.600.000
- Nâng cấp	2.844.541.513	-	-	2.844.541.513
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(62.000.000)	(62.000.000)
Số dư cuối năm	15.591.998.251	3.456.384.364	2.408.606.806	21.456.989.421
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	12.747.456.738	3.194.903.212	1.238.279.539	17.180.639.489
- Khấu hao trong năm	317.377.094	137.072.568	295.782.751	750.232.413
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(62.000.000)	(62.000.000)
Số dư cuối năm	13.064.833.832	3.331.975.780	1.472.062.290	17.868.871.902
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	261.481.152	145.727.267	407.208.419
Tại ngày cuối năm	2.527.164.419	124.408.584	936.544.516	3.588.117.519

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 17.099.112.060 VND.

12 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí bồi thường đất	698.166.415.643	698.166.415.643	698.345.361.264	698.345.361.264
Chi phí xây dựng Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	703.391.237.127	703.391.237.127	701.130.240.167	701.130.240.167
Chi phí đầu tư khác	4.867.524.774	4.867.524.774	4.810.658.292	4.810.658.292
	1.406.425.177.544	1.406.425.177.544	1.404.286.259.723	1.404.286.259.723

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.055.003	16.196.970
Chi phí bảo hiểm	-	10.768.567
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.117.280	32.560.620
	17.172.283	59.526.157
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	366.692.810	13.658.326
Chi phí trả trước dài hạn khác	30.003.100	46.368.436
	396.695.910	60.026.762

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	78.831.900	78.831.900	175.102.665	175.102.665
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	-	-	82.934.275	82.934.275
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	1.071.900	1.071.900	14.408.390	14.408.390
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	77.760.000	77.760.000	77.760.000	77.760.000
Bên khác	886.049.642	886.049.642	823.820.573	823.820.573
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Dịch vụ Xuất nhập khẩu 86	150.590.975	150.590.975	150.590.975	150.590.975
Công ty TNHH Việt Rạng Đông	101.700.000	101.700.000	101.700.000	101.700.000
Các đối tượng	474.413.367	474.413.367	412.184.298	412.184.298
	964.881.542	964.881.542	998.923.238	998.923.238

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn - Bên khác		
Bà Tạ Thị Thanh Trà	2.284.126.839	2.284.126.839
Bà Bùi Khánh My	1.144.019.350	1.144.019.350
Ông Trần Hùng Mạnh	1.144.019.350	1.144.019.350
Các đối tượng khác	604.957.017	604.957.017
	5.177.122.556	5.177.122.556
b) Dài hạn - Bên khác		
Người mua trả tiền trước của dự án (*)	172.487.200.195	172.487.200.195
	172.487.200.195	172.487.200.195

(*) Số dư người mua trả tiền trước dài hạn là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Công ty để mua đất tại dự án.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.879.620.873	-	-	-	3.879.620.873	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	23.953.225	2.053.106.830	1.996.542.527	-	80.517.528
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.415.348.294	1.415.348.294	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.062.178	3.062.178	-	-
	3.879.620.873	23.953.225	3.471.517.302	3.414.952.999	3.879.620.873	80.517.528

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí hoàn thành dự án	591.153.929.963	591.153.929.963
Chi phí phải trả khác	70.000.000	1.854.614.500
	591.223.929.963	593.008.544.463

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	220.555.556	150.000.000
	<u>220.555.556</u>	<u>150.000.000</u>

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	7.637.628	5.347.468
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	180.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.621.800.000
Phải trả lãi vay	19.754.547.944	14.584.545.385
Phải trả về lãi tiền chậm nộp thuế	521.561.303	521.561.303
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	655.064.816	386.250.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.170.958	15.709.119
	<u>68.580.782.649</u>	<u>63.315.213.275</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	180.000.000	-
	<u>180.000.000</u>	<u>-</u>
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.621.800.000
	<u>47.621.800.000</u>	<u>47.621.800.000</u>
d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	34.000.000.000	48.584.545.385
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	18.416.876.711	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.337.671.233	-
	<u>53.754.547.944</u>	<u>48.584.545.385</u>

20 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn - Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (1)	147.980.867.657	147.980.867.657	-	147.980.867.657
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (2)	-	-	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông (3)	-	-	388.000.000.000	65.000.000.000
	<u>147.980.867.657</u>	<u>147.980.867.657</u>	<u>463.000.000.000</u>	<u>212.980.867.657</u>
				<u>398.000.000.000</u>
				<u>398.000.000.000</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại 31/12/2025	Số dư nợ gốc tại 01/01/2025
					VND	VND
(1) Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa						
- Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV ngày 10/02/2023 và Phụ lục hợp đồng vay vốn ngày 01/02/2024	10,0%/năm	Từ 01/02/2024 đến 01/02/2025	Bổ sung vốn lưu động	Không có	-	147.980.867.657
(2) Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất						
- Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025	7,0%/năm	06 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	75.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
 Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

20 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo):

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại	
					31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
(3) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phước Đông						
- Hợp đồng vay vốn số 09/HĐVV ngày 05/09/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	1.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 08/HĐVV ngày 29/08/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	2.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 06/HĐVV ngày 16/05/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	170.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 05/HĐVV ngày 08/04/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	125.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV ngày 22/12/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	25.000.000.000	-
					398.000.000.000	147.980.867.657



21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(75.930.774.497)	588.955.773.199			
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.996.017.587	1.996.017.587			
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(73.934.756.910)	590.951.790.786			
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(73.934.756.910)	590.951.790.786			
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(11.123.243.876)	(11.123.243.876)			
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(85.058.000.786)	579.828.546.910			

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)		Tỷ lệ (%)	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND	(%)	(%)
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	340.000.000.000	340.000.000.000	51,52	51,52
Công ty TNHH MTV Hoàng Sơn	105.600.000.000	52.800.000.000	8,00	8,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Triệu Long	65.000.000.000	65.000.000.000	9,85	9,85
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu	50.000.000.000	50.000.000.000	7,58	7,58
New Industry City Investment 26 Pte., Ltd	26.400.000.000	79.200.000.000	12,00	12,00
Các cổ đông khác	69.860.000.000	69.860.000.000	10,58	10,58
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	3.140.000.000	0,48	0,48
	660.000.000.000	660.000.000.000	100	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	660.000.000.000	660.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	47.621.800.000	47.621.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>47.621.800.000</u>	<u>47.621.800.000</u>
d) Cổ phần		
	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phần được mua lại		
- Cổ phần phổ thông	314.000	314.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty		
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.596.547.696	9.596.547.696
	<u>9.596.547.696</u>	<u>9.596.547.696</u>
22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG		
Ngoại tệ các loại		
	31/12/2025	01/01/2025
Đồng Đô la Mỹ (USD)	-	1,86
23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	7.674.286	774.600.000
	<u>7.674.286</u>	<u>774.600.000</u>
24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.017.446	1.918.339.679
Giá trị cây cao su chết trong năm	-	21.700.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	(85.000)	8.043.663.070
	<u>3.932.446</u>	<u>9.983.702.749</u>

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.718.227.286	5.095.514.053
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	250.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	2.213
	<u>22.718.227.286</u>	<u>5.345.516.266</u>
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)</i>	<u>21.210.806.657</u>	<u>4.883.478.547</u>

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	23.055.734.073	16.834.177.873
Dự phòng tổn thất đầu tư	2.731.310.344	11.909.228.211
	<u>25.787.044.417</u>	<u>28.743.406.084</u>
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)</i>	<u>23.055.734.073</u>	<u>16.423.876.507</u>

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	276.526.237	132.804.698
Chi phí nhân công	5.773.492.396	5.184.703.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	700.357.404	803.402.906
Chi phí dự phòng	3.500.000	210.521.800
Thuế, phí, và lệ phí	7.245.812	12.654.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.283.822.819	798.178.493
Chi phí khác bằng tiền	592.923.489	350.932.399
	<u>8.637.868.157</u>	<u>7.493.198.327</u>
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)</i>	<u>480.636.584</u>	<u>317.332.733</u>

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	5.568.000	177.400.662
Chuyển nhượng đất	-	89.230.917.877
Bồi thường	-	2.000.000.000
Cho thuê đất, thuê xe	1.087.185.186	570.000.000
Thu tiền điện nước	390.731.633	544.802.911
Thu nhập khác	73.192.061	2.744.108
	<u>1.556.676.880</u>	<u>92.525.865.558</u>

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng đất	-	24.958.553.733
Chi phí hủy bỏ dự án Khu phố chợ	-	23.577.770.049
Chi phí bồi thường	-	949.725.000
Phí điện nước	375.711.297	415.804.158
Tiền chậm nộp	19.227.528	470.386.693
Chi phí khác	582.038.483	57.417.444
	976.977.308	50.429.657.077

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(11.123.243.876)	1.996.017.587
Các khoản điều chỉnh tăng	830.702.740	36.300.473.213
- Chi phí không hợp lệ	493.195.953	24.561.809.393
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	337.506.787	11.738.663.820
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(250.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(250.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(10.292.541.136)	38.046.490.800
Chuyển lỗ các năm trước	-	(38.046.490.800)
Thu nhập tính thuế	(10.292.541.136)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(3.879.620.873)	(3.879.620.873)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(3.879.620.873)	(3.879.620.873)

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của Cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế	Lỗ tính thuế đã sử dụng	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau
		VND	VND	VND
Năm 2021	Chưa thanh tra	10.331.578.928	2.795.332.846	7.536.246.082
Năm 2022	Chưa thanh tra	30.260.271.430	-	30.260.271.430
Năm 2023	Chưa thanh tra	23.217.207.613	-	23.217.207.613

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.437.117.519	3.869.478.651
Chi phí nhân công	5.773.492.396	5.184.703.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	700.357.404	803.402.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.283.822.819	798.178.493
Chi phí khác bằng tiền	579.919.301	363.586.865
	10.774.709.439	11.019.350.480

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.197.434.687	-	-	11.197.434.687
Phải thu khách hàng, phải thu	43.381.994.408	3.285.462.898	-	46.667.457.306
Các khoản cho vay	321.680.733.736	-	-	321.680.733.736
	376.260.162.831	3.285.462.898	-	379.545.625.729
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.197.344.577	-	-	89.197.344.577
Phải thu khách hàng, phải thu	18.132.011.603	15.000.000	-	18.147.011.603
Các khoản cho vay	47.875.812.580	-	-	47.875.812.580
	155.205.168.760	15.000.000	-	155.220.168.760

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	398.000.000.000	-	-	398.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	69.545.664.191	180.000.000	-	69.725.664.191
Chi phí phải trả	591.223.929.963	-	-	591.223.929.963
	1.058.769.594.154	180.000.000	-	1.058.949.594.154
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	147.980.867.657	-	-	147.980.867.657
Phải trả người bán, phải trả khác	64.314.136.513	-	-	64.314.136.513
Chi phí phải trả	593.008.544.463	-	-	593.008.544.463
	805.303.548.633	-	-	805.303.548.633

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

33 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chuyển công nợ phải thu tiền lãi cho vay thành gốc vay đối với khoản cho vay Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	-	3.749.795.771
Chuyển lãi vay nhập gốc thành lãi trả ngay đối với khoản cho vay Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	7.261.046.580	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	463.000.000.000	7.000.000.000
Chuyển công nợ phải trả thành gốc vay đối với khoản vay Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	15.201.801.904
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	212.980.867.657	28.000.000.000

34 . THÔNG TIN KHÁC

Trong thời gian qua, Công ty đã cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đã khởi tố và tiến hành điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty.

Theo Bản án số 29/2025/HS-ST ngày 07/03/2025, Tòa án Nhân dân Tỉnh Đồng Nai tuyên bố 4 bị cáo, nguyên thành viên Hội đồng Quản trị Công ty về tội “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí”.

Theo Bản án số 422/2025/HS-PT ngày 10/06/2025, Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục tuyên bố 4 cá nhân trên tội danh như trên.

Theo quyết định của Tòa án, Công ty không phải chịu trách nhiệm và bất kỳ nghĩa vụ liên quan đến vụ án nêu trên.

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 09/03/2026, Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch đã thanh toán nợ gốc vay, lãi cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017, Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025 với tổng số tiền 51.357.720.503 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Lào	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Tập đoàn

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhon Trạch 6A	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH BOT Phước An	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn của Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, vật tư	2.167.467.667	1.551.665.670
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	1.411.467.667	651.665.670
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	756.000.000	900.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính	21.210.806.657	4.883.478.547
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	32.905.480	250.000.000
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	18.761.462.821	4.633.478.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	2.416.438.356	-
Chi phí tài chính	23.055.734.073	16.423.876.507
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.277.268.321	15.875.657.330
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	-	151.232.876
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	18.416.876.711	-
Công ty Cổ phần Tín Khải	-	396.986.301
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.361.589.041	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	480.636.584	317.332.733
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	39.303.252	181.554.955
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	333.333.332	27.777.778
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	108.000.000	108.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		1.746.618.444	498.526.644
Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	56.592.593	-
Ông Chen-Feng	Thành viên HĐQT	63.666.667	-
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	722.088.779	-

(Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Lê Đình Nghiệm	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/05/2025)	-	-
Ông Trần Quý Giáp	Phó Tổng Giám đốc	423.245.037	-
Bà Trần Thị Thu Hương	Phụ trách Kế toán	389.062.405	304.082.200
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	35.370.371	16.666.667
Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	140.000.000
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	28.296.296	18.888.889
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 20/06/2025)	28.296.296	-
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 20/06/2025)	-	18.888.889

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Trần Thị Thu Hương
 Người lập



Trần Thị Thu Hương
 Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 39
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhon 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 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon 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 chín do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhon Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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 Chen-Feng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
Ông Lê Đình Nghiệm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

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 Nguyễn Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/05/2025
Ông Lê Đình Nghiệm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/05/2025
Ông Trần Quý Giáp	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban	
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và ông Nguyễn Hồng Sơn - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

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;
- 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 số 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 tháng 12 năm 2025, 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



Nguyễn Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Số: 260326.007/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 Bản 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 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 Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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

Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2025-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026
T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		404.137.529.816	165.494.207.086
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	11.700.891.637	89.547.324.444
111	1. Tiền		1.700.891.637	1.547.324.444
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	88.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		379.234.239.540	63.709.332.116
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	9.219.692.097	8.919.773.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	14.040.565.923	555.890.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	06	321.080.733.736	47.875.812.580
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	35.123.667.922	6.584.775.009
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(230.420.138)	(226.920.138)
140	III. Hàng tồn kho	09	8.463.936.704	8.239.790.245
141	1. Hàng tồn kho		16.582.907.350	16.358.845.891
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.118.970.646)	(8.119.055.646)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.738.461.935	3.997.760.281
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	95.408.123	81.618.401
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		742.214.524	15.302.592
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.900.839.288	3.900.839.288
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.418.600.460.599	1.415.779.092.983
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.000.000	15.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	15.000.000	15.000.000
220	II. Tài sản cố định		3.834.829.377	404.105.434
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.834.829.377	404.105.434
222	- Nguyên giá		24.207.088.221	20.040.876.001
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.372.258.844)	(19.636.770.567)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.404.431.486.017	1.402.562.552.304
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	1.404.431.486.017	1.402.562.552.304
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	9.894.166.966	12.625.477.310
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.894.166.966	12.625.477.310
260	V. Tài sản dài hạn khác		424.978.239	171.957.935
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	424.978.239	98.587.203
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.a	-	73.370.732
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.822.737.990.415	1.581.273.300.069

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.269.962.247.833	1.016.222.147.697
310	I. Nợ ngắn hạn		1.072.128.019.132	819.061.611.084
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.070.018.502	918.399.753
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	391.002.843	431.802.896
314	4. Phải trả người lao động		998.496.122	659.307.155
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	591.392.561.963	593.026.544.463
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	220.555.556	150.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	68.606.710.228	63.315.213.275
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	398.000.000.000	147.980.867.657
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.271.551.362	7.402.353.329
330	II. Nợ dài hạn		197.834.228.701	197.160.536.613
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	172.487.200.195	172.487.200.195
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	6.442.133.430	6.442.133.430
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	180.000.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.b	18.724.895.076	18.231.202.988
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		552.775.742.582	565.051.152.372
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	552.775.742.582	565.051.152.372
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		(112.838.656.990)	(101.008.654.442)
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		(100.761.607.591)	(99.928.471.750)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(12.077.049.399)	(1.080.182.692)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		727.851.876	1.173.259.118
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.822.737.990.415	1.581.273.300.069

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán

Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	9.311.297.225	8.966.544.869
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		9.480.000	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.301.817.225	8.966.544.869
11	4. Giá vốn hàng bán	24	8.183.347.560	16.581.675.982
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.118.469.665	(7.615.131.113)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	22.685.899.797	5.096.869.961
22	7. Chi phí tài chính	26	23.055.734.073	16.834.177.873
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23.055.734.073	16.834.177.873
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(2.731.310.345)	(11.909.228.211)
25	9. Chi phí bán hàng		15.497.200	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	10.075.984.078	9.502.288.968
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(12.074.156.234)	(40.763.956.204)
31	12. Thu nhập khác	28	1.561.176.987	92.525.865.558
32	13. Chi phí khác	29	1.195.367.724	50.789.021.835
40	14. Lợi nhuận khác		365.809.263	41.736.843.723
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(11.708.346.971)	972.887.519
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.c	567.062.819	2.266.626.822
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(12.275.409.790)</u>	<u>(1.293.739.303)</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(12.077.049.399)	(1.080.182.692)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(198.360.391)	(213.556.611)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	(184)	(16)

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(11.708.346.971)	972.887.519
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		797.488.277	885.830.363
03	- Các khoản dự phòng		3.415.000	8.254.184.870
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(2.213)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.960.157.452)	6.634.959.801
06	- Chi phí lãi vay		23.055.734.073	16.834.177.873
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.811.867.073)	33.582.038.213
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.293.823.044)	20.831.369.804
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.092.995.172)	64.561.014.432
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(811.924.887)	(3.870.206.824)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(340.180.758)	(62.019.190)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(17.885.731.514)	(1.346.710.855)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(990.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.130.801.967)	(476.649.733)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(44.367.324.415)	113.217.845.847
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		(4.228.212.220)	(165.477.848)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.568.000	898.244.412
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(326.115.967.736)	(8.749.795.771)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.650.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.190.371.221	3.992.582.233
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(283.498.240.735)	(4.024.446.974)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		463.000.000.000	7.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(212.980.867.657)	(28.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(120.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		250.019.132.343	(21.120.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(77.846.432.807)	88.073.398.873

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		89.547.324.444	1.473.923.358
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.213
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>11.700.891.637</u>	<u>89.547.324.444</u>



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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 chín do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 660.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 660.000.000.000 VND; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 111 người (tại ngày 01/01/2025 là 72 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khai thác đất, đá, sỏi;
- Cho thuê xe cơ giới;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ giới);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Đồng Nai	67,57%	67,57%	Trồng, buôn bán cây xanh

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.



Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí đầu tư dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01/01/2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn năm nay là chăm sóc cây, cảnh quan và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.676.738	39.851.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.699.214.899	1.507.473.276
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	88.000.000.000
	<u><u>11.700.891.637</u></u>	<u><u>89.547.324.444</u></u>

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Nhon Trạch với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm.

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	930.885.647	-	639.807.415	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	10.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	322.534.934	-	313.269.415	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	152.066.000	-	315.738.000	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch	456.284.713	-	-	-
Bên khác	8.288.806.450	-	8.279.966.450	-
Bà Lâm Bích Hường	1.273.628.000	-	1.273.628.000	-
Ông Nguyễn Linh Nhân Đức	697.004.400	-	697.004.400	-
Các đối tượng khác	6.318.174.050	-	6.309.334.050	-
	9.219.692.097	-	8.919.773.865	-

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Cổ phần Tân Kỳ Group	13.330.543.546	-	-	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Nhơn Trạch	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	130.961.000	-	130.961.000	-
Các đối tượng khác	379.061.377	(214.021.800)	224.929.800	(210.521.800)
	14.040.565.923	(214.021.800)	555.890.800	(210.521.800)

Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
Cho vay ngắn hạn - Bên liên quan	42.875.812.580	-	281.115.967.736	7.261.046.580
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (1)	42.875.812.580	-	251.115.967.736	7.261.046.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (2)	-	-	30.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn - Bên khác	5.000.000.000	-	45.000.000.000	45.650.000.000
Ông Tô Bá Quyết (3)	5.000.000.000	-	-	650.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vương Phát	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000
	47.875.812.580	-	326.115.967.736	52.911.046.580
				321.080.733.736

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại
					31/12/2025
					VND
(1) Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch					
- Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025	10,5%/năm	Đến ngày 19/12/2025	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	35.614.766.000
- Hợp đồng vay số 01/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	234.747.707.856
- Hợp đồng vay số 02/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Không có	16.368.259.880
					42.875.812.580

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn (Tiếp theo):

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại	
					31/12/2025	01/01/2025
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn					VND	VND
- Hợp đồng vay vốn số: 25/HDKT-SGB ngày 27/03/2025	10,5%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn kinh doanh	Tín chấp	30.000.000.000	-
(3) Ông Tô Bá Quyết						
- Hợp đồng vay vốn số 241118/HĐVV ngày 18/11/2024	10,0%/năm	Đến ngày 18/11/2026	Bổ sung vốn kinh doanh	Tín chấp	4.350.000.000	5.000.000.000
Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/PLHĐVV ngày 18/11/2025						
					321.080.733.736	47.875.812.580

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.759.135.015	-	3.002.559.859	-
Tạm ứng	80.392.000	-	97.553.319	-
Tạm ứng cho dự án	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Phải thu khác	34.140.907	(16.398.338)	234.661.831	(16.398.338)
	35.123.667.922	(16.398.338)	6.584.775.009	(16.398.338)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	28.805.551.453	-	2.993.251.466	-
	28.805.551.453	-	2.993.251.466	-
Bên khác	6.318.116.469	(16.398.338)	3.591.523.543	(16.398.338)
Ông Nguyễn Thanh Minh	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	2.416.438.357	-	-	-
Các đối tượng khác	651.678.112	(16.398.338)	341.523.543	(16.398.338)
	35.123.667.922	(16.398.338)	6.584.775.009	(16.398.338)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	15.000.000	-
	15.000.000	-	15.000.000	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trả trước cho người bán	214.021.800	-	210.521.800	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai - Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai	57.500.000	-	57.500.000	-
Viện Khoa học Thủy lợi Miền Nam	57.241.400	-	57.241.400	-
Các đối tượng khác	56.700.000	-	56.700.000	-
Phải thu khác	42.580.400	-	39.080.400	-
Ông Lê Thế Cường	16.398.338	-	16.398.338	-
Các đối tượng khác	3.015.000	-	3.015.000	-
	13.383.338	-	13.383.338	-
	230.420.138	-	226.920.138	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.636.663.549	(7.382.692.010)	9.608.108.583	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	771.056.617	(736.278.636)	776.978.072	(736.363.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.166.245.184	-	5.970.079.236	-
Hàng hoá	8.942.000	-	3.680.000	-
	16.582.907.350	(8.118.970.646)	16.358.845.891	(8.119.055.646)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
 Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	12.747.456.738	203.936.364	5.705.476.093	1.384.006.806	20.040.876.001
- Mua trong năm	-	-	297.070.707	1.086.600.000	1.383.670.707
- Nâng cấp	2.844.541.513	-	-	-	2.844.541.513
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(62.000.000)	(62.000.000)
Số dư cuối năm	15.591.998.251	203.936.364	6.002.546.800	2.408.606.806	24.207.088.221
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.747.456.738	169.693.434	5.481.340.856	1.238.279.539	19.636.770.567
- Khấu hao trong năm	317.377.094	22.499.971	161.828.461	295.782.751	797.488.277
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(62.000.000)	(62.000.000)
Số dư cuối năm	13.064.833.832	192.193.405	5.643.169.317	1.472.062.290	20.372.258.844
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	34.242.930	224.135.237	145.727.267	404.105.434
Tại ngày cuối năm	2.527.164.419	11.742.959	359.377.483	936.544.516	3.834.829.377

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.096.402.426 VND.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	88.048.915	17.242.662
Chi phí đi vay	-	16.249.165
Chi phí bảo hiểm	-	10.768.567
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.359.208	37.358.007
	95.408.123	81.618.401
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	382.721.667	50.302.094
Chi phí phần mềm	11.486.805	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	30.769.767	48.285.109
	424.978.239	98.587.203

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND nợ	VND	VND nợ
Bên liên quan	104.687.180	104.687.180	94.579.180	94.579.180
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	26.927.180	26.927.180	16.819.180	16.819.180
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	77.760.000	77.760.000	77.760.000	77.760.000
Bên khác	965.331.322	965.331.322	823.820.573	823.820.573
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Dịch vụ Xuất nhập khẩu 86	150.590.975	150.590.975	150.590.975	150.590.975
Các đối tượng khác	655.395.047	655.395.047	513.884.298	513.884.298
	1.070.018.502	1.070.018.502	918.399.753	918.399.753

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn - Bên khác		
Bà Tạ Thị Thanh Trà	2.284.126.839	2.284.126.839
Bà Bùi Khánh Mỹ	1.144.019.350	1.144.019.350
Ông Trần Hùng Mạnh	1.144.019.350	1.144.019.350
Các đối tượng khác	604.957.017	604.957.017
	5.177.122.556	5.177.122.556
b) Dài hạn - Bên khác		
Người mua trả tiền trước của dự án (*)	172.487.200.195	172.487.200.195
	172.487.200.195	172.487.200.195

(*) Số dư người mua trả tiền trước dài hạn là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Công ty để mua đất tại dự án.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	403.821.072	721.145.493	826.306.086	-	-	-	-	-	298.660.479
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.900.839.288	-	-	-	-	-	3.900.839.288	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	27.981.824	2.109.856.245	2.045.495.705	-	-	-	-	-	92.342.364
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.415.348.294	1.415.348.294	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.062.178	5.062.178	-	-	-	-	-	-
	3.900.839.288	431.802.896	4.251.412.210	4.292.212.263	4.292.212.263	3.900.839.288	3.900.839.288	391.002.843	391.002.843	391.002.843

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí hoàn thành dự án	591.153.929.963	591.153.929.963
Chi phí mua hàng	133.632.000	-
Chi phí phải trả khác	105.000.000	1.872.614.500
	591.392.561.963	593.026.544.463

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	220.555.556	150.000.000
	220.555.556	150.000.000
b) Dài hạn		
Khoản lãi phát sinh từ giao dịch góp vốn vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
	6.442.133.430	6.442.133.430

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	7.637.628	5.347.468
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.000.000	180.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.621.800.000
Phải trả lãi vay	19.754.547.944	14.584.545.385
Phải trả về lãi tiền chậm nộp thuế	521.561.303	521.561.303
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	655.064.816	386.250.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.098.537	15.709.119
	68.606.710.228	63.315.213.275
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	180.000.000	-
	180.000.000	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.621.800.000
	47.621.800.000	47.621.800.000
d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	34.000.000.000	14.584.545.385
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	18.416.876.711	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.337.671.233	-
	53.754.547.944	14.584.545.385

20 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo):

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Số dư nợ gốc tại	
					31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
(3) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tin Nghĩa Phương Đông						
- Hợp đồng vay vốn số 09/HĐVV ngày 05/09/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	1.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 08/HĐVV ngày 29/08/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	2.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 06/HĐVV ngày 16/05/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	170.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 05/HĐVV ngày 08/04/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	125.000.000.000	-
- Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV ngày 22/12/2025	8,0%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Không có	25.000.000.000	-
					398.000.000.000	147.980.867.657



21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(99.928.471.750)	1.506.815.729	566.464.891.675			
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(1.080.182.692)	(213.556.611)	(1.293.739.303)			
Chia cổ tức	-	-	-	-	(120.000.000)	(120.000.000)			
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(101.008.654.442)	1.173.259.118	565.051.152.372			
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(101.008.654.442)	1.173.259.118	565.051.152.372			
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(12.077.049.399)	(198.360.391)	(12.275.409.790)			
Phân loại lại	-	-	-	247.046.851	(247.046.851)	-			
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000	(4.710.000.000)	9.596.547.696	(112.838.656.990)	727.851.876	552.775.742.582			

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	51,52	340.000.000.000	51,52	340.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hoàng Sơn	16,00	105.600.000.000	8,00	52.800.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Triệu Long	9,85	65.000.000.000	9,85	65.000.000.000
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu	7,58	50.000.000.000	7,58	50.000.000.000
New Industry City Investment 26 Pte., Ltd	4,00	26.400.000.000	12,00	79.200.000.000
Các cổ đông khác	10,58	69.860.000.000	10,58	69.860.000.000
Cổ phiếu quỹ	0,48	3.140.000.000	0,48	3.140.000.000
	100	660.000.000.000	100	660.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	660.000.000.000	660.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	47.621.800.000	47.621.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	120.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		(120.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>47.621.800.000</u>	<u>47.621.800.000</u>
d) Cổ phần	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phần được mua lại		
- Cổ phần phổ thông	314.000	314.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.596.547.696	9.596.547.696
	<u>9.596.547.696</u>	<u>9.596.547.696</u>
22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG		
Ngoại tệ các loại	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Đồng Đô la Mỹ (USD)	-	1,86
23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	7.674.286	774.600.000
Doanh thu bán cây	1.479.679.534	1.001.300.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.823.943.405	7.190.644.869
	<u>9.311.297.225</u>	<u>8.966.544.869</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)	<u>6.333.505.519</u>	<u>6.733.840.140</u>

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.017.446	1.918.339.679
Giá vốn của cây đã bán	1.066.267.921	805.462.122
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.113.147.193	5.792.511.111
Giá trị cây cao su chết trong năm	-	21.700.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	(85.000)	8.043.663.070
	8.183.347.560	16.581.675.982
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)</i>	980.703.008	900.000.000

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.685.899.797	5.096.867.748
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	2.213
	22.685.899.797	5.096.869.961
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)</i>	21.177.901.177	4.633.478.547

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	23.055.734.073	16.834.177.873
	23.055.734.073	16.834.177.873
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)</i>	23.055.734.073	16.423.876.507

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	296.807.952	198.862.938
Chi phí nhân công	7.278.602.651	7.033.509.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	700.357.404	803.402.906
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	3.500.000	210.521.800
Thuế, phí, và lệ phí	11.659.212	19.962.079
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.149.508.279	866.000.999
Chi phí khác bằng tiền	635.548.580	370.028.456
	10.075.984.078	9.502.288.968
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)</i>	480.636.584	317.332.733

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	5.568.000	177.400.662
Chuyển nhượng đất	-	89.230.917.877
Bồi thường	-	2.000.000.000
Cho thuê đất, thuê xe	1.087.185.186	570.000.000
Thu tiền điện nước	390.731.633	544.802.911
Thu nhập khác	77.692.168	2.744.108
	1.561.176.987	92.525.865.558

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng đất	-	24.958.553.733
Chi phí hủy bỏ dự án Khu phố chợ	-	23.577.770.049
Chi phí bồi thường	-	949.725.000
Xử lý cây thiếu, cây chết sau kiểm kê	207.322.421	359.364.758
Phí điện nước	375.711.297	415.804.158
Các khoản phạt, tiền chậm nộp	29.329.350	470.386.693
Chi phí khác	583.004.656	57.417.444
	1.195.367.724	50.789.021.835

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	73.370.732
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	73.370.732

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	18.724.895.076	18.231.202.988
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18.724.895.076	18.231.202.988

c) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	493.692.087	2.339.997.554
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	73.370.732	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	(73.370.732)
	567.062.819	2.266.626.822

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(12.077.049.399)	(1.080.182.692)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(12.077.049.399)	(1.080.182.692)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.686.000	65.686.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(184)	(16)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.752.856.936	5.249.173.807
Chi phí nhân công	14.777.334.362	12.286.089.467
Chi phí khấu hao tài sản cố định	747.613.268	885.830.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.104.495	12.014.345.020
Chi phí khác bằng tiền	776.086.992	393.357.535
	20.335.996.053	30.828.796.192

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.699.214.899	-	-	11.699.214.899
Phải thu khách hàng, phải thu	44.326.961.681	15.000.000	-	44.341.961.681
Các khoản cho vay	321.080.733.736	-	-	321.080.733.736
	<u>377.106.910.316</u>	<u>15.000.000</u>	<u>-</u>	<u>377.121.910.316</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.507.473.276	-	-	89.507.473.276
Phải thu khách hàng, phải thu	15.488.150.536	15.000.000	-	15.503.150.536
Các khoản cho vay	47.875.812.580	-	-	47.875.812.580
	<u>152.871.436.392</u>	<u>15.000.000</u>	<u>-</u>	<u>152.886.436.392</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	398.000.000.000	-	-	398.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	69.676.728.730	180.000.000	-	69.856.728.730
Chi phí phải trả	591.392.561.963	-	-	591.392.561.963
	<u>1.059.069.290.693</u>	<u>180.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.059.249.290.693</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	147.980.867.657	-	-	147.980.867.657
Phải trả người bán, phải trả khác	64.233.613.028	-	-	64.233.613.028
Chi phí phải trả	593.026.544.463	-	-	593.026.544.463
	<u>805.241.025.148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>805.241.025.148</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chuyển công nợ phải thu tiền lãi cho vay thành gốc vay đối với khoản cho vay Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	-	3.749.795.771
Chuyển lãi vay nhập gốc thành lãi trả ngay đối với khoản cho vay Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	7.261.046.580	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	463.000.000.000	7.000.000.000
Chuyển công nợ phải trả thành gốc vay đối với khoản vay Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	15.201.801.904
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	212.980.867.657	28.000.000.000

35 . THÔNG TIN KHÁC

Trong thời gian qua, Công ty đã cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đã khởi tố và tiến hành điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty.

Theo Bản án số 29/2025/HS-ST ngày 07/03/2025, Tòa án Nhân dân Tỉnh Đồng Nai tuyên bố 4 bị cáo, nguyên thành viên Hội đồng Quản trị Công ty về tội “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí”.

Theo Bản án số 422/2025/HS-PT ngày 10/06/2025, Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục tuyên bố 4 cá nhân trên tội danh như trên.

Theo quyết định của Tòa án, Công ty không phải chịu trách nhiệm và bất kỳ nghĩa vụ liên quan đến vụ án nêu trên.

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 09/03/2026, Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch đã thanh toán nợ gốc vay, lãi cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017, Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025 với tổng số tiền 51.357.720.503 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Lào	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH BOT Phước An	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Bên liên quan của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn của Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.333.505.519	6.733.840.140
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	79.500.000	234.442.400
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	3.451.949.540	3.533.242.554
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	1.860.667.500	1.753.150.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	941.388.479	1.213.005.186
Các khoản giảm trừ doanh thu	9.480.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	9.480.000	-
Mua hàng hóa, vật tư	980.703.008	900.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	224.703.008	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	756.000.000	900.000.000

	Năm 2025	Năm 2024	
	VND	VND	
Doanh thu hoạt động tài chính	21.177.901.177	4.633.478.547	
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	18.761.462.821	4.633.478.547	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	2.416.438.356	-	
Chi phí tài chính	23.055.734.073	16.423.876.507	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.277.268.321	15.875.657.330	
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	-	151.232.876	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	18.416.876.711	-	
Công ty Cổ phần Tín Khai	-	396.986.301	
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.361.589.041	-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	480.636.584	317.332.733	
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	39.303.252	181.554.955	
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	333.333.332	27.777.778	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	108.000.000	108.000.000	
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
	<u>Chức vụ</u>		
		<u>Năm 2025</u>	
		VND	
		<u>Năm 2024</u>	
		VND	
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt	1.746.618.444	498.526.644	
Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	56.592.593	-
Ông Chen-Feng	Thành viên HĐQT	63.666.667	-
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	722.088.779	-
Ông Lê Đình Nghiệm	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)	-	-
Ông Trần Quý Giáp	Phó Tổng Giám đốc	423.245.037	-
Bà Trần Thị Thu Hương	Phụ trách Kế toán	389.062.405	304.082.200
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	35.370.371	16.666.667
Bà Nguyễn Thúy Hoa	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	140.000.000
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	28.296.296	18.888.889
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 20/06/2025)	28.296.296	-
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 20/06/2025)	-	18.888.889

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách Kế toán



Nguyễn Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch như sau:

- Lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025: **(12.275.409.790)** đồng.

- Lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính riêng năm 2025: **(11.123.243.876)** đồng.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế theo báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025: **(112.838.656.990)** đồng.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế theo báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2025: **(85.058.000.786)** đồng.

Do Công ty vẫn còn lỗ lũy kế, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội không thực hiện chi trả cổ tức năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.



Trần Trung Tuấn

Số: 08 /TTr-HĐQT

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026,

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội thông qua chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 và dự kiến mức phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

1/ Giao chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2026.

- Doanh thu thực hiện : 78.139.561.990 đồng.
- Lợi nhuận : 1.046.066.241 đồng.
- Chia cổ tức : 0%

2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận 2026.

TT	Nội dung	Kế hoạch 2026
1	Phân chia các quỹ (khen thưởng, phúc lợi)	0% LNST
2	Chia cổ tức	0% LNST

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.



Trần Trung Tuấn

Số: 09/TTr-HĐQT

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2025 và kế hoạch mức thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch về mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025;

Căn cứ Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026,

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội thông qua quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2025 và kế hoạch mức thù lao năm 2026 của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch như sau:

1. Quyết toán mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.

ĐVT: Triệu đồng

TT	Diễn giải	Thực hiện năm 2025 (sau thuế)			
		Số lượng	Số tháng	Mức BQ tháng	Cả năm
1	Hội đồng Quản trị	3	7	7.276.190	152.800.000
-	Chủ tịch	1	7	7.276.190	50.933.333
-	Thành viên	2	7	7.276.190	101.866.667
2	Ban Kiểm soát	3	7	3.941.270	82.766.667
-	Trưởng ban	1	7	4.547.619	31.833.333
-	Thành viên	2	7	3.638.095	50.933.333
	Tổng cộng	6	7	11.217.460	235.566.667

2. Kế hoạch mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong năm 2026.

TT	Diễn giải	Thực hiện năm 2026 (sau thuế)			
		SL	Số tháng	Mức BQ tháng	Cả năm
1	Hội đồng Quản trị	3	12	8.000.000	288.000.000
-	Chủ tịch	1	12	8.000.000	96.000.000
-	Thành viên	2	12	8.000.000	192.000.000
2	Ban Kiểm soát	3	12	9.000.000	156.000.000
-	Trưởng ban	1	12	5.000.000	60.000.000
-	Thành viên	2	12	4.000.000	96.000.000
	Tổng cộng	6	12	17.000.000	444.000.000

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Trần Trung Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Số: 12 /TTr - BKS

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

Nhon Trach, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Để chuẩn bị cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch,

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội cổ đông:

1. Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 như sau:

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

2. Đề nghị Đại hội ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán trong số các Công ty kiểm toán trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua làm căn cứ thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Tăng Trần Tấn Khải

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Điều lệ (sửa đổi, bổ sung) thay thế Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch hiện hành

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hiện đang được tổ chức và hoạt động theo Điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua ngày 20/06/2025 theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật số 03/2022/QH15 “sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự” ngày 11/01/2022;

Căn cứ tình hình thực tế về hoạt động của Công ty thời gian qua và để đảm bảo Công ty hoạt động đúng và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thống nhất ban hành Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung) năm 2026 thay thế Điều lệ hiện hành, cụ thể như sau:

1. Thông qua sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 2 Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025. Cụ thể như sau:

a) Nội dung quy định tại Điểm d Khoản 2 và Khoản 3 Điều 2 Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025:

“Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.

2. Hình thức hoạt động:

d) Công ty có bảng cân đối kế toán riêng, được lập các quỹ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại: (0251) 3561 462 - 3561 463

- Fax: (0251) 3561 461

- E-mail: nic@dongsaignon.vn

- Website: www.dongsaignon.vn".

b) Nội dung, sửa đổi bổ sung tại Điểm d Khoản 2 và Khoản 3 Điều 2 Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025:

2. Hình thức hoạt động:

d) Công ty có Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất, được lập theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Phường Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

- Điện thoại: (0251) 3561 462 - 3561 463

- E-mail: nic@dongsaignon.vn

- Website: www.dongsaignon.vn".

2. Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung) năm 2026 được xây dựng trên cơ sở kế thừa Điều lệ Công ty ban hành vào ngày 20/06/2025 và cập nhật các nội dung phù hợp.

3. Điều lệ mới sẽ thay thế toàn bộ Điều lệ Công ty ban hành ngày 20/06/2025. Các nội dung không được sửa đổi, bổ sung được giữ nguyên và tích hợp trong Điều lệ mới.

4. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 4 Điều 24 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 16/7/2020, giao người đại diện theo pháp luật của Công ty ký ban hành Điều lệ mới để thay thế bản Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua làm căn cứ thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn

Phụ lục số 02

**DỰ THẢO ĐỀ XUẤT NHỮNG NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH THEO LUẬT DOANH NGHIỆP NĂM 2020**

Nội dung điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung theo quy định mới
<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.</p> <p>2. Hình thức hoạt động:</p> <p>d) Công ty có bảng cân đối kế toán riêng, được lập các quỹ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <p>- Địa chỉ: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.</p> <p>- Điện thoại: (0251) 3561 462 - 3561 463</p> <p>- Fax: (0251) 3561 461</p> <p>- E-mail: nic@dongsaigon.vn</p> <p>- Website: www.dongsaigon.vn</p>	<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.</p> <p>2. Hình thức hoạt động:</p> <p>d) Công ty có Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất, được lập theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <p>- Địa chỉ: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Phường Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.</p> <p>- Điện thoại: (0251) 3561 462 - 3561 463</p> <p>- E-mail: nic@dongsaigon.vn</p> <p>- Website: www.dongsaigon.vn</p>

Phụ lục này là một phần không thể thiếu của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.



Đồng Nai, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến Cổ đông thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

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

Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Hiện tại, một số ngành nghề kinh doanh Công ty đã đăng ký có mã ngành: 4100, 9329, 4210, 4220, 6820, 4290, 0118, 4322 đã được điều chỉnh theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg nêu trên, thay thế Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg ngày 06/07/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

Bên cạnh đó, Theo thông báo góp vốn mua cổ phần số 872625 ngày 04/07/2017 về việc đáp ứng điều kiện góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài, danh mục ngành, nghề được chấp thuận không bao gồm ngành “Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác đất, đá, sỏi – mã ngành 0810.

Để đảm bảo hoạt động của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và đúng với ngành nghề được phép kinh doanh theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh như sau:

1. Ngành, nghề kinh doanh trước khi điều chỉnh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Xây dựng nhà các loại	4100	
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh	6810	X

	doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014)		
3	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210	
5	Xây dựng công trình công ích	4220	
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	7110	
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6820	
8	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810	
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290	
10	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê xe cơ giới (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	7710	
11	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh. Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
12	Trồng cây cao su Chi tiết: Trồng, chăm sóc cây cao su	0125	

	(không hoạt động tại trụ sở)		
13	Phá dỡ	4311	
14	Chuẩn bị mặt bằng	4312	
15	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4321	
16	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322	
17	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	
19	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4329	

2. Bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau đây vào danh sách ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Xây dựng nhà để ở	4101	
2	Xây dựng nhà không để ở	4102	
3	Hoạt động vui chơi giải trí khác (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
4	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
5	Xây dựng công trình đường bộ	4212	
6	Xây dựng công trình điện	4221	
7	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	
8	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
9	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
10	Xây dựng công trình thủy	4291	
11	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	

12	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
13	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
14	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6821	
15	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6829	
16	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. (Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
17	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322	

3. Bỏ ngành, nghề kinh doanh sau đây ra khỏi danh sách ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810	
2	Xây dựng nhà các loại	4100	
3	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210	

5	Xây dựng công trình công ích	4220	
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6820	
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290	
8	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh. Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
9	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322	

4. Ngành, nghề kinh doanh sau sau khi điều chỉnh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Xây dựng nhà để ở	4101	
2	Xây dựng nhà không để ở	4102	
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810	X
4	Hoạt động vui chơi giải trí khác (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
5	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
6	Xây dựng công trình đường bộ	4212	
7	Xây dựng công trình điện	4221	
8	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	

267
TỶ
ÁN
TƯ
LẠCH
T. DỒN

9	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
10	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
11	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	7110	
12	Xây dựng công trình thủy	4291	
13	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	
14	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
15	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
16	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6821	
17	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6829	
18	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê xe cơ giới (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	7710	
19	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. (Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
20	Trồng cây cao su Chi tiết: Trồng, chăm sóc cây cao su (không hoạt động tại trụ sở)	0125	
21	Phá dỡ	4311	

22	Chuẩn bị mặt bằng	4312	
23	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4321	
24	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí).	4322	
25	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	
26	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	
27	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4329	

5. Ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh và hủy bỏ ngành nghề, kinh doanh của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn



Nhon Trach, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc huy động nguồn vốn để triển khai dự án

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

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

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ngày 20/06/2025;

Căn cứ nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Trong giai đoạn 2026 và các năm tiếp theo, để đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và nhu cầu phát triển Công ty theo từng thời kỳ, việc chủ động xây dựng các phương án huy động nguồn vốn vay là cần thiết để nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực tài chính.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương huy động các nguồn vốn vay hợp pháp; giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực tế, quyết định các phương án huy động nguồn vốn vay cho phù hợp, đúng quy định pháp luật, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nội dung trên để làm cơ sở triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Trung Tuấn

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

**VỀ VIỆC MIỄN NHIỆM TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH NHIỆM KỲ 2025-2030**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 06/03/2026 của Ông Tăng Trần Tấn Khải – Trưởng Ban Kiểm soát.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban Kiểm soát đối với Ông Tăng Trần Tấn Khải, với các nội dung cụ thể như sau:

- Ông Tăng Trần Tấn Khải đã có đơn từ nhiệm chức danh Trưởng Ban Kiểm soát vì lý do cá nhân gửi đến Hội đồng quản trị và Công ty.
- Căn cứ quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty, việc miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị xét thấy việc từ nhiệm của Ông Tăng Trần Tấn Khải là phù hợp và không ảnh hưởng đến hoạt động chung của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban Kiểm soát đối với Ông Tăng Trần Tấn Khải kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

**TM. 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

Kính gửi:

- Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Tôi tên: **Tăng Trần Tấn Khải.**

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Vì lý do cá nhân, nay Tôi làm đơn này xin đề nghị được từ nhiệm chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Kính mong nhận được sự quan tâm, chấp thuận Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã quan tâm, hỗ trợ và tạo điều kiện để Tôi hoàn thành nhiệm vụ trong suốt thời gian vừa qua.

Trân trọng.

Biên Hòa, ngày 07 tháng 03 năm 2026

Kính đơn



Tăng Trần Tấn Khải

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026.

QUY CHẾ

Đề cử, ứng cử và bầu cử Thành viên Ban kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy chế này điều chỉnh các hoạt động đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật hiện hành.

2. 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 Công ty chốt đến ngày 22/05/2026), thành viên Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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 ủy quyền cổ đông khi đến tham dự họp Đại hội đồng cổ đông đều được nhận phiếu bầu cử bổ sung Thành viên Ban kiểm soát. Trên mỗi phiếu bầu cử có ghi số cổ phần mà cổ đông nắm giữ 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 họp với Ban tổ chức Đại hội. Khi được phát phiếu bầu cử, phải kiểm tra lại số cổ phần 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 thường niên năm 2026, 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. Phiếu bầu cử và ghi phiếu bầu cử

1. Phiếu bầu cử

- a) Phiếu bầu cử được in thống nhất do Ban Tổ chức phát hành.
- b) Trên phiếu bầu cử 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 phát phiếu bầu cử theo mã số tham dự (sở hữu và được ủy quyền) ngay khi đăng ký tham dự Đại hội.

2. Ghi phiếu bầu cử

- 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 cử. Trong trường hợp ủy quyền hợp lệ (có giấy ủy quyền), người được ủy quyền có đầy đủ quyền biểu quyết theo quy định.
- b) Trường hợp ghi sai, cổ đông đề nghị Ban Tổ chức đổi phiếu bầu khác;
- c) Ký xác nhận việc thực hiện bầu cử.

3. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ

- a) Phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không theo mẫu quy định của Công ty hoặc không có dấu của Công ty;
- b) Phiếu 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 thông nhất thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu;
- c) Phiếu có tổng số phiếu bầu đã biểu quyết cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của cổ đông đó nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền);
- d) Phiếu gạch bỏ hết tên các ứng cử viên;

Điều 4. Phương thức bầu cử

- a) Việc biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu đôn phiếu, theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.
- b) 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.
- c) Nguyên tắc bầu cử được quy định cụ thể tại Phụ lục hướng dẫn ghi phiếu bầu bỏ thành viên Ban kiểm soát ban hành kèm theo Quy chế này.

Điều 5. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử

- a) Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử (sau đây gọi tắt là Ban kiểm phiếu) gồm năm (05) người do Ban Tổ chức đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Ban kiểm soát.
- b) Ban kiểm phiếu có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc bỏ phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị, 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 kiểm phiếu 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 ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;

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

Điều 6. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên Ban kiểm soát

a) Việc biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên;

b) Người trúng cử vào 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 quy định tại Điều lệ Công ty;

c) Trong trường hợp không lựa chọn được thành viên trúng cử cuối cùng của Ban kiểm soát do có từ hai (02) ứng cử viên trở lên có số phiếu bầu ngang nhau, khi đó sẽ chọn theo tiêu chí ứng cử viên sở hữu số cổ phần cao hơn sẽ được chọn.

Điều 7. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu

1. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu. Nội dung Biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cổ đông tham gia 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 trắng; số cổ phần biểu quyết và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết cho từng ứng cử 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. Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội.

Điều 8. Quy định về khiếu nại

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

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này gồm 3 Chương và 9 Điều do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ban hành, 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 đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư Nhon Trạch sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp biểu quyết thông qua.

3. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư Nhon Trạch chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Trần Trung Tuấn

Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Nhon Trạch, ngày 16 tháng 06 năm 2026

DỰ THẢO

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

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

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600694267 do Phòng đăng ký kinh doanh tỉnh Đồng Nai cấp;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch;

Căn cứ quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được quy định tại Điều lệ Công ty;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ngày 16/06/2026,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và phương hướng kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (*Báo cáo đính kèm*) với một số chỉ tiêu chính như sau:

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1. Tổng doanh thu hợp nhất	33,56	78,14
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	<i>24,28</i>	<i>64,78</i>
2. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	(12,28)	1,05
<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	<i>(12,08)</i>	<i>1,33</i>

Điều 2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 (*Báo cáo đính kèm*).

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (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 (*Báo cáo đính kèm*).

Điều 4. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

- Lợi nhuận sau thuế báo cáo riêng năm 2025: (11.123.243.876) đồng.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025: (12.275.409.790) đồng.

-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế báo cáo riêng tại ngày 31/12/2025: (85.058.000.786) đồng.

-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế hợp nhất tại ngày 31/12/2025: (112.838.656.990) đồng.

Không thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2025.

Điều 5. Thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

- Doanh thu thực hiện: 78.139.561.990 đồng.

- Lợi nhuận: 1.046.066.241 đồng.

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất không chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2026.

Điều 6. Thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và dự toán thù lao năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát cụ thể:

1. Thông qua quyết toán mức thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát sau thuế TNCN được chi năm 2025 (sau thuế TNCN):

- Hội đồng quản trị: 152,8 triệu đồng.

- Ban kiểm soát: 82,8 triệu đồng.

2. Thông qua dự toán mức thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát sau thuế TNCN năm 2026 (sau thuế TNCN):

- Hội đồng quản trị: 288 triệu đồng.

- Ban kiểm soát: 156 triệu đồng.

Điều 7. Về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

1. Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 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 Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch lựa chọn một trong năm (05) đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Điều 8. Thông qua Tờ trình về Điều lệ mới (sửa đổi, bổ sung) thay thế Điều lệ Công ty hiện hành.

1. Thông qua sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 2 Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025.
2. Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung) năm 2026 được xây dựng trên cơ sở kế thừa Điều lệ Công ty ban hành vào ngày 20/06/2025 và cập nhật các nội dung phù hợp.
3. Điều lệ mới sẽ thay thế toàn bộ Điều lệ Công ty ban hành ngày 20/06/2025. Các nội dung không được sửa đổi, bổ sung được giữ nguyên và tích hợp trong Điều lệ mới.
4. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 4 Điều 24 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 16/7/2020, giao người đại diện theo pháp luật của Công ty ký ban hành Điều lệ mới để thay thế bản Điều lệ Công ty ngày 20/06/2025.

Điều 9. Thông qua việc hủy bỏ, bổ sung ngành nghề kinh doanh Công ty.

1. Thông qua việc hủy bỏ ngành nghề kinh doanh của Công ty. Cụ thể như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810	
2	Xây dựng nhà các loại	4100	
3	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210	
5	Xây dựng công trình công ích	4220	
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6820	
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290	

8	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh. Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
9	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322	

2. Thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty. Cụ thể như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Xây dựng nhà để ở	4101	
2	Xây dựng nhà không để ở	4102	
3	Hoạt động vui chơi giải trí khác (Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	9329	
4	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
5	Xây dựng công trình đường bộ	4212	
6	Xây dựng công trình điện	4221	
7	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	
8	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
9	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
10	Xây dựng công trình thủy	4291	
11	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	
12	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
13	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
14	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và	6821	

	phù hợp quy hoạch).		
15	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp quy hoạch).	6829	
16	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. (Chi tiết: Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại (không hoạt động tại trụ sở).	0118	
17	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322	

Điều 10. Thông qua việc huy động vốn vay để đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và nhu cầu phát triển Công ty.

Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị: Căn cứ tình hình thực tế, quyết định các phương án huy động nguồn vốn vay cho phù hợp, đúng quy định pháp luật, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

Điều 11: Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2025 – 2030) đối với Ông Tăng Trần Tân Khải kể từ ngày 02/06/2026.

Điều 12: Thông qua số lượng và danh sách trúng cử bầu vào Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2025 – 2030).

1. Thông qua số lượng bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2025-2030): 01 thành viên.

2. Thông qua danh sách trúng cử bầu vào Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, nhiệm kỳ (2025 – 2030) như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	Số CCCD	Trình độ chuyên môn	Chức vụ đang công tác	Hình thức tự ứng cử/đề cử - Cổ đông đề cử
1							
2							
3							
4							

Điều 13: Điều khoản thi hành.

1. Giao Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm:

a) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện các nội dung nêu trong Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

b) Báo cáo tình hình và kết quả thực thi Nghị quyết này trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông kế tiếp.

2. Giao Ban kiểm soát Công ty có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3. Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch biểu quyết thông qua theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Nơi nhận:

- Như Điều 13;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

Trần Trung Tuấn