

## Mẫu số 17

### Báo cáo giám sát, đánh giá định kỳ trong giai đoạn khai thác, vận hành đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn khác

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM  
HỮU HẠN NGẠN CHÂU

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

Số: 02/BCGSĐGĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 2 năm 2026

### BÁO CÁO GIÁM SÁT, ĐÁNH GIÁ TRONG GIAI ĐOẠN KHAI THÁC, VẬN HÀNH

(Cả năm 2025)

Tên dự án: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NGẠN CHÂU

Kính gửi: SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

#### I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

##### 1. Nhà đầu tư

1.1 Danh sách nhà đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (mã số dự án: 9800654636), chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2 ngày 03 tháng 12 năm 2025

a) Nhà đầu tư thứ nhất:

Ông HSIEH, YAO-YI; sinh ngày 30 tháng 11 năm 1980; quốc tịch Trung Quốc (Đài Loan); hộ chiếu số 351815914; cấp ngày 04 tháng 03 năm 2019; nơi cấp Trung Quốc (Đài Loan); địa chỉ thường trú số 9-2F, ngõ 33, đường Dong Hu, khu Nei Hu, thành phố Đài Bắc, Trung Quốc (Đài Loan); nơi ở hiện nay: Số B63 The Oasis, KDC Việt Sing, khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

b) Nhà đầu tư thứ hai:

Ông HSIEH, YAO-WEI; sinh ngày 05 tháng 02 năm 1977; quốc tịch Trung Quốc (Đài Loan); hộ chiếu số 364974181; cấp ngày 04 tháng 03 năm 2024; nơi cấp Trung Quốc (Đài Loan); địa chỉ thường trú số 9-2F, ngõ 33, đường Dong Hu, khu Nei Hu, thành phố Đài Bắc, Trung Quốc (Đài Loan); nơi ở hiện nay Số B63 The Oasis, KDC Việt Sing, khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Tỷ lệ vốn góp của nhà đầu tư (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nêu trên):

a) Ông HSIEH, YAO-YI góp 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đô la Mỹ, tương đương 3.273.400.000 đồng Việt Nam, chiếm 50% vốn góp thực hiện dự án.

b) Ông HSIEH, YAO-WEI góp 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đô la Mỹ, tương đương 3.273.400.000 đồng Việt Nam, chiếm 50% vốn góp thực hiện dự án.

## **2. Tổ chức kinh tế (doanh nghiệp dự án):**

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NGAN CHÂU
- Các thông tin để giao dịch (Địa chỉ: Ô73, LÔ DC 38, Đường lô D9, Khu định cư Việt Sing, Khu phố 4, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa điểm chỉ sử dụng cho mục đích làm văn phòng giao dịch), số điện thoại: 02743798801, địa chỉ email:congtynganchau@gmail.com):
  - Đăng ký kinh doanh (*số, ngày, nơi cấp*): 3702307012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày: ngày 18 tháng 09 năm 2014, Đăng ký thay đổi lần thứ: 5, ngày 19 tháng 09 năm 2024
  - Thông tin về người đại diện theo pháp luật: Ông HSIEH, YAO-YI; chức vụ: Tổng giám đốc
  - Vốn điều lệ: 6.546.800.000 đồng . Bằng chữ: Sáu tỷ , năm trăm bốn mươi sáu triệu , tám trăm ngàn đồng chẵn tương đương 300.000 USD ( ba trăm ngàn đô la mỹ )
  - Vốn pháp định (nếu có): Không có/Không áp dụng

## **3. Dự án đầu tư:**

- Tên dự án: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NGAN CHÂN
- Địa điểm thực hiện dự án: Ô73, LÔ DC 38, Đường lô D9, Khu định cư Việt Sing, Khu phố 4, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa điểm chỉ sử dụng cho mục đích làm văn phòng giao dịch).
- Diện tích mặt bằng sử dụng: 30 m<sup>2</sup>.
- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có): Giấy chứng nhận đầu tư số : 461023000866 , Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2: ngày 03 tháng 12 năm 2025
- Diện tích mặt bằng sử dụng: 30 m<sup>2</sup>.
- Mục tiêu: Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối bán buôn (không thành lập cơ sở bán buôn) các loại hàng hóa không thuộc danh mục hàng hóa cấm xuất khẩu, cấm nhập khẩu và danh mục hàng hóa không được phân phối theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc không thuộc diện hạn chế theo cam kết quốc tế trong các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên
- Quy mô của dự án: Doanh thu 500.000 USD/năm.
- Tổng vốn đầu tư: 6.546.800.000 (sáu tỷ, năm trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 300.000 (ba trăm ngàn) đô la mỹ. Trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 6.546.800.000 (sáu tỷ, năm trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 300.000 (ba trăm ngàn) đô la mỹ. Chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ và phương thức góp vốn: Ông HSIEH, YAO-YI góp 3.273.400.000 VND (150.000 USD)

chiếm 50% bằng tiền mặt; Ông HSIEH, YAO-WEI góp 3.273.400.000 VND (150.000 USD) chiếm 50% bằng tiền mặt. (\*): đã góp đủ theo báo cáo của Nhà đầu tư.

- Thời hạn hoạt động: thời gian hoạt động của dự án là 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu

- Thời gian thuê Văn phòng mới của dự án là 10 (năm) năm kể từ ngày 1 tháng 11 năm 2025

- Tiến độ thực hiện của dự án: Đã hoạt động ổn định

- Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng (nếu có): không có

- Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có):

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định về bảo vệ môi trường của luật Bảo vệ môi trường và nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

+ Nhà đầu tư phải thực hiện xử lý nước thải trong quá trình hoạt động, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường sống và có phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ tại địa điểm thực hiện dự án trong quá trình hoạt động theo đúng của pháp luật Việt Nam hiện hành

## II. TÌNH HÌNH KHAI THÁC, VẬN HÀNH DỰ ÁN

### 1. Tình hình sản xuất, kinh doanh:

#### Tình hình lao động

Trong năm 2025, doanh nghiệp sử dụng 16 lao động, trong đó có 01 lao động trình độ đại học và 15 lao động phổ thông.

Mức lương bình quân khoảng 4.100.000 đồng/người/tháng; do công ty không có đơn hàng nên công nhân không làm đủ 26 ngày công/tháng.

Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng phụ cấp 350.000 đồng/người/tháng và tiếp tục được áp dụng chính sách thưởng lương tháng 13.

Đến 31/12/2025 doanh nghiệp sử dụng 1 lao động, trong đó có 01 lao động trình độ cao đẳng.

#### • Tình hình thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước

Trong năm 2025, doanh nghiệp đã nộp Ngân sách Nhà nước số tiền 485.471.376 đồng.

#### • Tình hình lợi nhuận

Trong năm 2025, doanh nghiệp phát sinh lỗ 2.899.602.018 đồng.

#### Sơ bộ tình hình tài chính doanh nghiệp

Tại thời điểm báo cáo, nợ ngắn hạn của doanh nghiệp là 11.046.388.282 đồng, nợ dài hạn là 0 đồng.

So với năm 2024, nợ ngắn hạn giảm 106.961.545 đồng và nợ dài hạn giảm 518.857.799 đồng, thể hiện doanh nghiệp đã thanh toán hết nợ dài hạn và tiếp tục giảm nhẹ nghĩa vụ nợ ngắn hạn, góp phần cải thiện cơ cấu tài chính.

### 2. Việc thực hiện các quy định về các vấn đề liên quan:

- Về việc sử dụng đất và các nguồn tài nguyên khác:
- Giai đoạn năm 1/1/2025-31/10/2025 vẫn sử dụng Dự án sử dụng diện tích 1.120 m<sup>2</sup> nhà xưởng thuê tại địa chỉ 30KL, tổ 1, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để thực hiện hoạt động sản xuất theo đúng mục tiêu của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, không sử dụng vượt quá diện tích, không lấn chiếm đất công hoặc đất của tổ chức, cá nhân khác. Dự án không khai thác trực tiếp các nguồn tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, rừng tự nhiên... Ngoài việc sử dụng điện, nước, nhiên liệu phục vụ sản xuất và sinh hoạt theo hợp đồng với đơn vị cung cấp, dự án không sử dụng thêm nguồn tài nguyên đặc thù nào khác. Hợp đồng thuê nhà xưởng ký từ năm 2015 đã hết hạn sau 5 năm, doanh nghiệp đang trong quá trình làm việc với bên cho thuê và cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý, đồng thời nghiên cứu phương án điều chỉnh địa điểm dự án cho phù hợp với tình hình hoạt động thực tế.

- Về các yêu cầu bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:

Trong quá trình sản xuất linh kiện, phụ kiện đồ gia dụng, đồ chơi trẻ em, đồ trang trí nội thất bằng nhựa poly và PU, doanh nghiệp đã bố trí khu vực sản xuất, kho chứa nguyên vật liệu và sản phẩm, khu vực tập kết chất thải phù hợp với mặt bằng nhà xưởng; thực hiện thu gom chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp để chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định. Doanh nghiệp trang bị các phương tiện phòng cháy, chữa cháy tại chỗ (bình chữa cháy xách tay, nội quy, biển báo PCCC, lối thoát hiểm...), tổ chức huấn luyện PCCC cho người lao động theo yêu cầu của cơ quan Công an PCCC và thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn cháy, nổ trong quá trình vận hành nhà xưởng. Đến thời điểm báo cáo, doanh nghiệp không nhận được quyết định xử phạt vi phạm hành chính về môi trường và phòng cháy, chữa cháy.

- Việc đáp ứng các điều kiện đầu tư kinh doanh đối với các dự án thuộc ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện: Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hiện tại của dự án là sản xuất linh kiện và phụ kiện đồ gia dụng, đồ chơi trẻ em, đồ trang trí nội thất bằng nhựa poly và PU – đây là ngành, nghề không thuộc Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư, ngoài việc phải tuân thủ các điều kiện chung về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy. Doanh nghiệp đã và đang thực hiện các nghĩa vụ, điều kiện liên quan tới môi trường, PCCC, an toàn lao động theo quy định hiện hành.

- Việc đáp ứng các quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có): Dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư, được thực hiện trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp. Về cơ bản, nhà đầu tư đã góp đủ vốn, thuê nhà xưởng, lắp đặt máy móc, thiết bị và tổ chức sản xuất tại đúng địa điểm ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động có phát sinh thay đổi về cơ cấu nhà đầu tư, người đại diện theo pháp luật, nhu cầu điều chỉnh tên dự án, địa điểm thực hiện và mục tiêu hoạt động nhưng nhà đầu tư chưa kịp thời thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Hiện nay, nhà đầu tư đã rà soát lại dự án, lập Báo cáo tình hình triển khai dự án và hồ sơ đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để đảm bảo tuân thủ quy định.

- Giai đoạn từ Ngày 1/11/2025-31/12/2025 công ty đã ký hợp đồng thuê văn phòng . Thời hạn thuê là 10 năm ký hợp đồng . Công ty có đăng ký thay đổi mục tiêu dự án và đã được cấp giấy Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2: ngày 03 tháng 12 năm 2025.

### **3. Tình hình thực hiện ưu đãi đầu tư (nếu có): Không có**

#### **4. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc của dự án (nếu có):**

- Tình hình sản xuất, kinh doanh của dự án không ổn định, doanh thu giảm, chi phí sản xuất và chi phí quản lý cao, dẫn đến dự án bị lỗ trong nhiều năm liên tiếp, lỗ lũy kế lớn, vốn chủ sở hữu bị âm, gây áp lực về tài chính và dòng tiền cho doanh nghiệp.
- Hợp đồng thuê nhà xuống tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã hết hạn sau thời gian 05 năm; việc tiếp tục duy trì mặt bằng sản xuất tại địa điểm này gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.
- Mô hình nhà máy sản xuất ban đầu không còn phù hợp với định hướng hoạt động hiện nay của nhà đầu tư; nhà đầu tư có nhu cầu thu hẹp sản xuất, chuyển sang mô hình văn phòng kinh doanh, xuất nhập khẩu và phân phối hàng hóa, nhưng việc điều chỉnh nội dung dự án đầu tư phải thực hiện theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đầu tư, mất nhiều thời gian và chi phí.
- Trong giai đoạn khó khăn về tài chính, doanh nghiệp vẫn phải đảm bảo chi trả tiền lương, các chế độ cho người lao động, thanh toán các khoản công nợ với đối tác và nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, nên dư địa để tái đầu tư, đổi mới công nghệ, mở rộng thị trường bị hạn chế.
- Thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư liên quan đến thay đổi nhà đầu tư, người đại diện theo pháp luật, tên dự án, địa điểm thực hiện, mục tiêu và quy mô dự án tương đối phức tạp; doanh nghiệp cần thêm hướng dẫn cụ thể từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đúng, đầy đủ, kịp thời.

### **III. KIẾN NGHỊ**

Căn cứ tình hình triển khai và kết quả giám sát, đánh giá dự án như đã nêu trên, nhà đầu tư kính đề nghị:

1. Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận tình hình thực hiện dự án, các khó khăn, vướng mắc về mặt bằng nhà xuống, hiệu quả kinh doanh và tình hình tài chính của doanh nghiệp.
2. Hướng dẫn, hỗ trợ doanh nghiệp trong việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư liên quan đến nhà đầu tư, người đại diện theo pháp luật, tên dự án, địa điểm thực hiện và mục tiêu hoạt động của dự án, bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế và đúng quy định
3. Tạo điều kiện trong quá trình giải quyết hồ sơ, rút ngắn thời gian xử lý trong phạm vi quy định, để doanh nghiệp sớm hoàn tất việc điều chỉnh dự án, ổn định mô hình hoạt động, tiếp tục duy trì việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.

1. NHÀ ĐẦU TƯ/ ĐẠI DIỆN THEO  
PHÁP LUẬT TỔ CHỨC KINH  
TẾ THỰC HIỆN DỰ ÁN  
(ký tên, đóng dấu)

2. HSIEH, YAO-YI