

Mẫu số 13

**Báo cáo giám sát, đánh giá định kỳ trong giai đoạn thực hiện đầu tư 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: 03/BCGSĐGĐT

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

**BÁO CÁO GIÁM SÁT, ĐÁNH GIÁ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ**

(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 NGẠN 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. Viết 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 NGẠN 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 THỰC HIỆN DỰ ÁN**

### **1. Tiến độ thực hiện dự án và tiến độ thực hiện mục tiêu của dự án:**

#### **□ Tiến độ chuẩn bị dự án:**

Dự án đã hoàn thành giai đoạn chuẩn bị đầu tư trong các năm 2014–2015 (hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp, tìm kiếm và ký hợp đồng thuê nhà xưởng, lập kế hoạch đầu tư, lựa chọn nhà cung cấp máy móc thiết bị...). Trong năm 2025 không phát sinh thêm hoạt động chuẩn bị đầu tư mới; dự án tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất, kinh doanh trên cơ sở các điều kiện đã được chuẩn bị trước đó.

#### **□ Tình hình giao đất:**

Dự án không được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trực tiếp mà thuê lại nhà xưởng sẵn có của đơn vị khác để thực hiện; vì vậy không phát sinh thủ tục giao đất, cho thuê đất. Trong năm 2025, doanh nghiệp vẫn sử dụng nhà xưởng thuê theo hợp đồng, không mở rộng thêm diện tích đất, không phát sinh nhu cầu giao/thuê đất mới.

#### **□ Tiến độ xây dựng cơ bản (nếu có):**

Dự án không thực hiện xây dựng mới công trình trên đất mà sử dụng nhà xưởng sẵn có; chỉ thực hiện một số hạng mục cải tạo, bố trí mặt bằng bên trong nhà xưởng ở giai đoạn đầu (2015) để phù hợp với dây chuyền sản xuất. Trong năm 2025 không phát sinh thêm hạng mục xây dựng cơ bản mới, không triển khai mở rộng hoặc nâng cấp lớn công trình hiện hữu (chỉ thực hiện bảo trì, sửa chữa nhỏ phục vụ hoạt động sản xuất).

#### **□ Tiến độ mua máy móc thiết bị, lắp đặt, vận hành chạy thử (nếu có):**

Hoạt động mua sắm, lắp đặt máy móc, thiết bị chủ yếu đã được thực hiện trong năm 2015, hoàn thành lắp đặt và vận hành chạy thử trước khi đưa dự án vào hoạt động chính thức. Trong năm 2025 , doanh nghiệp không đầu tư thêm dây chuyền sản xuất mới quy mô lớn; chủ yếu thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế một số thiết bị hư hỏng, xuống cấp để duy trì công suất và bảo đảm an toàn trong quá trình vận hành.

#### **□ Tiến độ thực hiện các hạng mục, phân kỳ đầu tư (nếu có):**

Dự án được triển khai theo một giai đoạn đầu tư tập trung, không chia thành nhiều phân kỳ,

hạng mục đầu tư độc lập. Đến thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, toàn bộ hạng mục đầu tư của giai đoạn ban đầu (góp vốn, thuê nhà xưởng, mua sắm máy móc, lắp đặt, đưa vào vận hành) đã hoàn thành; Trong năm 2025 không triển khai thêm phân kỳ đầu tư mới, chưa thực hiện giai đoạn mở rộng công suất.

**□ Tiến độ hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ:**

Từ sau khi đưa vào vận hành, dự án duy trì hoạt động sản xuất ổn định tại nhà xưởng thuê. Trong năm 2025, doanh nghiệp tiếp tục tổ chức sản xuất các sản phẩm theo mục tiêu dự án, đáp ứng đơn hàng của khách hàng trong và ngoài nước. Tuy nhiên, tình hình sản xuất, kinh doanh chưa thật sự ổn định; doanh thu có xu hướng giảm so với năm trước liền kề, chi phí sản xuất và chi phí quản lý còn cao, dẫn đến hiệu quả kinh doanh chưa đạt như kế hoạch (trường hợp có số liệu cụ thể, doanh nghiệp sẽ báo cáo chi tiết tại phần tình hình tài chính).

**□ Tiến độ thực hiện các mục tiêu đầu tư:**

Về mục tiêu đầu tư ban đầu, Trong năm 2025 dự án đã hoàn thành các mục tiêu cơ bản: góp đủ vốn theo cam kết, thuê và sử dụng nhà xưởng với diện tích phù hợp, lắp đặt và vận hành dây chuyền sản xuất, tổ chức sản xuất sản phẩm đúng ngành nghề, mục tiêu ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Dự án đã tạo việc làm cho người lao động tại địa phương và có doanh thu từ hoạt động sản xuất. Tuy nhiên, về hiệu quả kinh tế, dự án chưa đạt được mức lợi nhuận kỳ vọng, kết quả kinh doanh còn hạn chế; nhà đầu tư đang xem xét phương án điều chỉnh mô hình hoạt động và cơ cấu dự án để nâng cao hiệu quả trong các năm tiếp theo.

**2. Tiến độ góp vốn đầu tư, vốn điều lệ, vốn pháp định (nếu có):**

a) Tiến độ góp vốn:

STT	Loại vốn	Số vốn góp trong kỳ	Số vốn góp lũy kế đến thời điểm báo cáo
1	Vốn đầu tư		
2	Vốn điều lệ	0	6.546.800.000 VND
3	Vốn pháp định (nếu có)		

b) Nguồn vốn:

STT	Nguồn vốn	Số vốn góp trong kỳ	Số vốn góp lũy kế đến thời điểm báo cáo
1	Vốn chủ sở hữu		6.546.800.000 VND
2	Vốn vay các tổ chức tín dụng		0
3	Nguồn vốn huy động khác		0
	<b>Cộng</b>		6.546.800.000 VND

**3. Việc thực hiện các quy định về các vấn đề liên quan:**

- Về việc sử dụng đất và các nguồn tài nguyên khác: Dự án sử dụng diện tích nhà xưởng thuê khoảng 1.120 m<sup>2</sup> 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 nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Doanh nghiệp không lấn chiếm đất công, đất của tổ chức/cá nhân khác, không sử dụng vượt quá diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà xưởng. Dự án không khai thác trực tiếp tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, rừng tự nhiên... mà

chỉ sử dụng điện, nước, nhiên liệu phục vụ sản xuất và sinh hoạt theo hợp đồng với đơn vị cung cấp.

- Về các yêu cầu bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ: Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp đã bố trí khu vực sản xuất, kho chứa nguyên vật liệu, kho thành phẩm và khu vực lưu giữ chất thải phù hợp với mặt bằng nhà xưởng; thực hiện thu gom chất thải sinh hoạt và chất thải công nghiệp, chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định. Doanh nghiệp trang bị bình chữa cháy xách tay, nội quy, biển báo PCCC, lối thoát hiểm và tổ chức tuyên truyền, phổ biến nội quy PCCC cho người lao động theo hướng dẫn của cơ quan Công an PCCC. Đến thời điểm báo cáo, doanh nghiệp không bị xử phạt vi phạm hành chính về môi trường và an toàn 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, phụ kiện đồ gia dụng, đồ chơi trẻ em, đồ trang trí nội thất bằng nhựa poly và PU – không thuộc Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư, ngoài 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 về an toàn lao động, môi trường, PCCC theo quy định hiện hành

- Việc đáp ứng các quy định tại văn bản chấp thuận 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.

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

#### **5. Khó khăn, vướng mắc trong thực hiện 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 xưởng 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 dự 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 xưởng, 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.

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

HSIEH, YAO-YI