



Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai



Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
1. Thông tin chung	1 - 3
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán	7 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 32



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai được thành lập theo Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 6/6/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam. Công ty chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000839748, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu vào ngày 03 tháng 01 năm 2012, và đã trải qua các lần thay đổi sau:

<u>Thay đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</u>	<u>Số giấy chứng nhận</u>	<u>Ngày</u>
Thay đổi lần thứ 1	4000839748	13/01/2014
Thay đổi lần thứ 2 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	24/12/2019
Thay đổi lần thứ 3 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	24/12/2020
Thay đổi lần thứ 4 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	08/03/2022
Thay đổi lần thứ 5 (thay đổi thông tin chủ sở hữu và địa chỉ trụ sở chính)	4000839748	05/08/2025

Công ty được Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai cấp:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 8516552872 về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bắc Chu Lai, cấp lần đầu ngày 06/01/2009, thay đổi lần thứ nhất vào ngày 03/9/2009, thay đổi lần thứ hai ngày 20/07/2010, thay đổi lần thứ ba ngày 24/6/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 3178431413 về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng, cấp lần đầu ngày 13/01/2015, thay đổi lần thứ nhất ngày 24/10/2017, thay đổi lần thứ hai ngày 08/11/2021, thay đổi lần thứ ba ngày 25/6/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1111188580 về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Tam Thăng mở rộng, cấp lần đầu ngày 17/02/2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31/7/2024.

Ngoài ra, công ty được giao nhiệm vụ chủ đầu tư các dự án:

- Dự án: Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư Phía tây đường An Hà - Quảng Phú được Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai phê duyệt tại Quyết định số 220/QĐ-KTM ngày 31/12/2014 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 115/QĐ-KKTCN ngày 22/7/2024.

- Dự án: Khu dân cư – Tái định cư Tam Thăng giai đoạn 1 để phục vụ tái định cư của dự án Khu công nghiệp Tam Thăng theo Thông báo số 92/TB-UBND ngày 16/03/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam.

Vốn điều lệ: 60.288.000.000 đồng.

Vốn góp của chủ sở hữu thực tế tại ngày 31/12/2025: 158.023.339.565 đồng.

Hoạt động chính được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp:

- Quản lý, duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ, điện chiếu sáng công cộng, hệ thống thoát nước, quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, lập hồ sơ hoàn công, lập hồ sơ mời thầu, xét thầu, tư vấn đấu thầu, thẩm tra hồ sơ thiết kế dự toán; Tư vấn về môi trường;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình đường bộ, giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, đường bộ, công trình đê, kè, công trình thủy lợi, đập, hồ chứa, khảo sát địa hình;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

TRỤ SỞ CHÍNH

Địa chỉ : Lô số 5, đường số 1, KCN Bắc Chu Lai, xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng.
Điện thoại : 02352 233 126
Mã số thuế : 4000839748

CHI NHÁNH

Công ty có 1 chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên Chi nhánh Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai - Trung tâm Dịch vụ khách sạn Bàn Thạch.
Địa chỉ Số 10 Bạch Đằng, phường Bàn Thạch, Thành phố Đà Nẵng.
Mã số thuế 4000839748-002

CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU: UBND thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 18/07/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng).

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Hồng Nhân	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2022 theo Quyết định số 3858/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam.
Ông Lê Ngọc Thuỷ	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 10/7/2023 theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 10/07/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.
Bà Huỳnh Thị Tú Trinh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2021 theo Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 30/07/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam.

KIỂM SOÁT VIÊN

Kiểm soát viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hứa Trọng Nghĩa	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm từ ngày 15/5/2020 theo Quyết định số 1297/QĐ-UBND ngày 14/05/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam. Bổ nhiệm lại theo Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam.
---------------------	----------------	--

0839748
CÔNG TY
TNHH
THÀNH
TRIỂN HẠ
TƯ CÔNG NG
CHU LAI
PHỐ ĐÀ

BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Lê Ngọc Thủy	Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/03/2022 theo Quyết định số 06/QĐ-HĐTV ngày 01/03/2022 của Hội đồng thành viên Công ty.
Ông	Bùi Tấn Quý	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/12/2015; Bổ nhiệm lại từ ngày 01/12/2025 theo Quyết định số 47/QĐ-HĐTV ngày 20/11/2025 của Hội đồng thành viên Công ty.
Ông	Nguyễn Vĩnh Dương	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/6/2022 theo Quyết định số 16/QĐ-HĐTV ngày 03/06/2022 của Hội đồng thành viên Công ty.
Ông	Lê Công Bình	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/6/2022 theo Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 03/6/2022 của Hội đồng thành viên Công ty.
Ông	Nguyễn Thanh Cư	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 01/10/2020; Bổ nhiệm lại từ ngày 01/10/2025 theo Quyết định số 43/QĐ-HĐTV ngày 18/09/2025 của Hội đồng thành viên Công ty.

Trung tâm dịch vụ khách sạn Bàn Thạch

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Thanh Bình	Giám đốc	Bổ nhiệm lại từ ngày 01/01/2022 theo Quyết định số 81/QĐ-CTY ngày 31/12/2021. Bổ nhiệm lại từ ngày 01/01/2025 theo Quyết định số 57/QĐ-CTY ngày 31/12/2024.
Bà	Nguyễn Thị Hồng Sơn	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 10/7/2023 theo Quyết định số 63/QĐ-CTY ngày 10/7/2023.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Hồng Nhân – Chủ tịch Hội đồng thành viên và ông Lê Ngọc Thủy - Thành viên HĐTV kiêm Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Thái Dương - Chi nhánh Miền Trung đã được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và 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 này, Ban Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại 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 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Lê Ngọc Thủy

Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026



Số: 2801-2026/TD-BCKT-BCTC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc
Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 01 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai 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.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác theo báo cáo kiểm toán số: 2425 - 002/FAC-BCKT-BCTC ngày 23 tháng 01 năm 2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI DƯƠNG - CHI NHÁNH MIỀN TRUNG



Lê Duy - Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 2138-2023-295-1

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Xét duyệt

Nguyễn Nhật Thành - Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 4502-2024-295-1

9748
CÔNG TY
TNHH
THÀNH
TRẦN H
CÔNG NG
HƯ LA
PHỐ Đ

11/01/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		606.640.447.333	514.945.388.165
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	16.034.398.514	42.513.347.240
1 Tiền	111		4.364.398.514	12.513.347.240
2 Các khoản tương đương tiền	112		11.670.000.000	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	549.793.463.993	446.257.638.800
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.1	549.793.463.993	446.257.638.800
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.125.879.495	25.979.684.194
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	20.507.488.802	15.601.828.206
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	5.634.787.731	2.277.643.329
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	5	15.662.321.094	9.568.270.148
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(1.678.718.132)	(1.468.057.489)
IV. Hàng tồn kho	140	7	43.085.179	33.641.281
1 Hàng tồn kho	141		43.085.179	33.641.281
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		643.620.152	161.076.650
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	64.424.113	68.518.251
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	579.196.039	92.558.399
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		759.232.925.504	646.313.275.556
I. Tài sản cố định	220		507.325.743.469	521.005.754.758
1 Tài sản cố định hữu hình	221	8	507.292.625.179	520.952.636.467
- Nguyên giá	222		598.602.279.726	598.764.811.157
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.309.654.547)	(77.812.174.690)
2 Tài sản cố định vô hình	227	9	33.118.290	53.118.291
- Nguyên giá	228		197.424.000	197.424.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(164.305.710)	(144.305.709)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240	10	217.148.948.424	86.393.285.188
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	10.1	40.636.902.361	40.761.242.929
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10.2	176.512.046.063	45.632.042.259
III. Tài sản dài hạn khác	260		34.758.233.611	38.914.235.610
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	11	34.758.233.611	38.914.235.610
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.365.873.372.837	1.161.258.663.721

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.127.746.479.247	935.360.876.740
I. Nợ ngắn hạn	310		264.891.316.794	168.696.455.117
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	12.385.895.658	9.106.324.541
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	101.748.943.295	114.000.286.621
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	111.217.517.511	5.575.710.433
4 Phải trả người lao động	314		7.193.048.329	5.932.778.578
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	1.010.528.757	928.953.661
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	22.368.783.197	20.322.455.028
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.940.449.930	8.518.702.910
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.026.150.117	4.311.243.345
II. Nợ dài hạn	330		862.855.162.453	766.664.421.623
1 Phải trả người bán dài hạn	331	12	2.731.240.365	2.273.130.710
2 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
3 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	860.113.922.088	764.381.290.913
4 Phải trả dài hạn khác	337	17	10.000.000	10.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		238.126.893.590	225.897.786.981
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	238.126.893.590	225.897.786.981
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		158.023.339.565	158.023.339.565
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		45.787.770.175	33.558.663.566
3 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		34.315.783.850	34.315.783.850
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.365.873.372.837	1.161.258.663.721

Ngô Kiều Diễm

Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thanh Cư

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Thủy

Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1	101.719.581.214	91.487.499.831
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		101.719.581.214	91.487.499.831
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	2	70.607.053.123	61.829.631.843
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.112.528.091	29.657.867.988
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	27.702.116.935	25.528.371.910
7 Chi phí tài chính	22	4	502	-
8 Chi phí bán hàng	25	5	1.223.328.593	288.525.956
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6	28.910.378.305	26.326.211.926
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.680.937.626	28.571.502.016
11 Thu nhập khác	31	7	25.914.719	30.260.885
12 Chi phí khác	32	7	236.716.974	851.002.695
13 Lợi nhuận khác	40	7	(210.802.255)	(820.741.810)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.470.135.371	27.750.760.206
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	9	4.011.922.153	4.003.114.543
16 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		24.458.213.218	23.747.645.663


Ngô Kiều Diễm
 Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026


Nguyễn Thanh Cư
 Kế toán trưởng


Lê Ngọc Thủy
 Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		206.778.008.505	170.134.939.771
2 Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(55.087.973.066)	(47.535.841.882)
3 Tiền chi trả cho người lao động	03		(20.505.678.286)	(24.165.163.028)
4 Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.833.188.530)	(4.392.547.790)
5 Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.350.398.875	12.932.226.626
6 Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(45.757.154.936)	(150.591.362.117)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		88.944.412.562	(43.617.748.420)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.936.062.707)	(12.153.515.133)
2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(412.416.000.000)	(384.600.000.000)
3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		315.173.805.147	403.959.447.029
4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.187.559.142	23.824.970.455
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(103.990.698.418)	31.030.902.351



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.432.846.771)	(10.492.925.513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.432.846.771)	(10.492.925.513)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(26.479.132.627)	(23.079.771.582)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1	42.513.347.240	65.592.847.995
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		183.901	270.827
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1	16.034.398.514	42.513.347.240



Ngô Kiều Diễm
Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thanh Cự
Kế toán trưởng



Lê Ngọc Thủy
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025****I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai được thành lập theo Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 6/6/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam. Công ty chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000839748, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu vào ngày 03 tháng 01 năm 2012, và đã trải qua các lần thay đổi sau:

<u>Thay đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</u>	<u>Số giấy chứng nhận</u>	<u>Ngày</u>
Thay đổi lần thứ 1	4000839748	13/01/2014
Thay đổi lần thứ 2 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	24/12/2019
Thay đổi lần thứ 3 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	24/12/2020
Thay đổi lần thứ 4 (thay đổi người đại diện theo pháp luật)	4000839748	08/03/2022
Thay đổi lần thứ 5 (thay đổi thông tin chủ sở hữu và địa chỉ trụ sở chính)	4000839748	05/08/2025

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, khu dân cư; Nhà hàng - Khách sạn.

Ngành nghề kinh doanh:

- Quản lý, duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ, điện chiếu sáng công cộng, hệ thống thoát nước, quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật);
- Quản lý hoạt động tư vấn. Chi tiết: Lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, lập hồ sơ hoàn công, lập hồ sơ mời thầu, giá thầu, tư vấn đấu thầu, thẩm tra hồ sơ thiết kế dự toán; Tư vấn về môi trường;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình đường bộ, giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, đường bộ, công trình đê, kè, công trình thủy lợi, đập, hồ chứa, khảo sát địa hình;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 97 người

(ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 100 người)

II. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan khác của Bộ Tài chính.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

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

2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Phương pháp tính giá hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được ghi nhận theo số thực tế phát sinh, được tập hợp theo từng hạng mục công trình được kết chuyển vào giá vốn khi nghiệm thu hoàn thành và ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản dự phòng được trích lập theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định là công trình kết cấu hạ tầng khu công nghiệp do Nhà nước đầu tư để sử dụng chung của khu công nghiệp không trích khấu hao, Công ty chỉ mở sổ chi tiết theo dõi giá trị hao mòn hàng năm của từng tài sản và không được ghi giảm nguồn vốn hình thành tài sản.

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 20 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
Vườn cây lâu năm, súc vật làm việc hoặc cho sản phẩm	03 - 40 năm
Chương trình phần mềm	03 - 10 năm
Các loại TSCĐ khác	04 - 50 năm

Trong năm, Công ty hoạt động có hiệu quả kinh tế cao nên đã thực hiện khấu hao nhanh đối với thiết bị dụng cụ quản lý và vườn cây lâu năm, súc vật làm việc hoặc cho sản phẩm. Mức khấu hao nhanh là 02 lần so với khấu hao theo phương pháp đường thẳng làm cho chi phí khấu hao trong năm tăng với giá trị là 436.964.773 đồng.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này sẽ được điều chỉnh khi có số liệu thẩm tra, phê duyệt quyết toán của cơ quan có thẩm quyền. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí thuê tài sản được phân bổ vào chi phí kinh doanh theo thời gian đi thuê được quy định trong hợp đồng thuê tài sản và giá trị phân bổ theo phương án kinh doanh do đơn vị tự xác định.

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Chi phí tiền lương

Quỹ tiền lương của Công ty được xác định theo Nghị định 248/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và Kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu (vốn của Công ty được bàn giao vốn từ Công ty Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai sang Công ty TNHH Một thành viên Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai và quyết định phê duyệt số liệu tài chính tại thời điểm chuyển đổi Công ty Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai thành Công ty TNHH Một thành viên Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai của UBND tỉnh Quảng Nam; Quyết định giao vốn bằng giá trị tài sản hình thành qua đầu tư cho Công ty theo Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 23/02/2016; Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 và Công văn số 2588/UBND-KTTH ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam).

12. Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

14. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã thực hiện và hoàn thành.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi doanh thu xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

15. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

16. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành phải nộp (hoặc tài sản thuế thu nhập hiện hành) cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế GTGT: áp dụng theo quy định hiện hành

17. Nguyên tắc phân bổ doanh thu khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp

Doanh thu của hoạt động nào thì tập hợp trực tiếp cho hoạt động đó. Riêng đối với doanh thu hoạt động tài chính thì thực hiện phân bổ theo tỉ lệ % doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của từng hoạt động.

18. Nguyên tắc phân bổ chi phí khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty vừa có thu nhập từ hoạt động được ưu đãi thuế, vừa có thu nhập từ hoạt động không được ưu đãi thuế TNDN. Việc xác định thu nhập chịu thuế của các hoạt động theo nguyên tắc sau:

Chi phí của hoạt động nào thì tập hợp trực tiếp cho hoạt động đó. Đối với chi phí chung thì thực hiện phân bổ theo tỉ lệ % doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của từng hoạt động.

19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở là doanh thu nhận trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cho thuê lại đất (cho thuê lại quyền sử dụng đất)...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện được phân bổ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản, cho thuê lại đất (cho thuê lại quyền sử dụng đất)...

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty. Tại Công ty, các bên được xác định là bên liên quan gồm Chủ sở hữu, Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng và Kiểm soát viên Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	169.011.639	361.534.611
Tiền gửi ngân hàng	4.182.476.875	12.148.082.629
Tiền đang chuyển	12.910.000	3.730.000
Các khoản tương đương tiền (*)	11.670.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.034.398.514	42.513.347.240

(*) Các khoản tương đương tiền này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam có thời hạn thu hồi không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất 4,3% một năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này sẽ được tự động gia hạn nếu Công ty không yêu cầu tắt toán tại ngày đáo hạn.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	549.793.463.993	549.793.463.993	446.257.638.800	446.257.638.800
TỔNG CỘNG	549.793.463.993	549.793.463.993	446.257.638.800	446.257.638.800

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, hưởng lãi suất từ 4,2% đến 8,3% một năm.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	4.155.447.206	3.412.588.263
Công ty CP giải pháp công nghệ Tái Tạo	1.772.333.210	2.824.028.450
Công ty TNHH Ducksan Vina	2.308.101.221	2.264.482.774
Công ty TNHH DH Textile	2.539.500.810	3.265.066.229
Công ty CP Kính nổi Chu Lai - CFG	2.387.256.311	53.187.009
Phải thu các khách hàng khác	7.344.850.044	3.782.475.481
TỔNG CỘNG	20.507.488.802	15.601.828.206

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thép Lâm Sơn	-	(194.344.902)
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	(1.678.718.132)	(1.170.362.587)
Công ty TNHH MTV Max Packaging Việt Nam	-	(53.350.000)
Công ty TNHH Việt Khánh	-	(50.000.000)
TỔNG CỘNG	(1.678.718.132)	(1.468.057.489)

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
CN Khu vực 9 - Trung Tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng	181.986.516	390.923.764
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển 3T (đổi tên từ C.ty Trường Thành)	227.500.000	227.500.000
Công ty CP TV XD CN và Đô thị Việt Nam (VCC)	916.903.386	-
CN Khu vực 10 - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng	1.720.705.904	917.694.721
CN Khu vực 11 - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng	2.123.788.217	467.803.254
Các khoản trả trước khác	463.903.708	273.721.590
TỔNG CỘNG	5.634.787.731	2.277.643.329

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	16.700.000	40.700.000
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm	14.850.922.272	8.630.186.724
Phải thu khác của CBCNV (tiền thuế TNCN)	41.466.340	156.811.942
Phải thu ngắn hạn khác	753.232.482	740.571.482
TỔNG CỘNG	15.662.321.094	9.568.270.148

6. NỢ XẤU

VND

Đối tượng nợ (*)	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty TNHH Thép Lâm Sơn	-	-	194.344.902	-
- Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	2.754.730.258	1.076.012.126	2.053.074.322	882.711.735
- Công ty TNHH MTV Max Packaging Việt Nam	-	-	106.700.000	53.350.000
Công ty TNHH Việt Khánh	-	-	100.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG	2.754.730.258	1.076.012.126	2.454.119.224	986.061.735

(*) Đây là các khoản nợ quá hạn và đã được Công ty trích lập dự phòng cho giá trị phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 3.

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	26.313.326	-	12.765.746	-
Hàng hóa	16.771.853	-	20.875.535	-
TỔNG CỘNG	43.085.179	-	33.641.281	-

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Các loại TSCĐ khác	TSCĐ nguồn NSNN cấp	Cộng
Nguyên giá:								
Số dư đầu năm	132.093.864.107	823.000.000	17.354.636.350	2.025.803.700	9.729.724.290	250.272.552.791	186.465.229.919	598.764.811.157
Tăng TS trong kỳ	449.792.455	-	-	143.969.629	-	-	-	593.762.084
Giảm khác	1.796.242	-	469.090.909	-	285.406.364	-	-	756.293.515
Số dư cuối năm	132.541.860.320	823.000.000	16.885.545.441	2.169.773.329	9.444.317.926	250.272.552.791	186.465.229.919	598.602.279.726
Giá trị hao mòn lũy kế:								
Số dư đầu năm	39.673.736.776	823.000.000	8.537.832.544	1.710.808.514	3.356.089.648	23.100.336.574	610.370.634	77.812.174.690
Khấu hao trong kỳ	7.549.763.745	-	925.382.564	306.472.493	668.409.720	4.137.800.904	-	13.587.829.426
Giảm khác	494.573	-	-	-	89.854.996	-	-	90.349.569
Số dư cuối năm	47.223.005.948	823.000.000	9.463.215.108	2.017.281.007	3.934.644.372	27.238.137.478	610.370.634	91.309.654.547
Giá trị còn lại:	47.235.915.336							
Tại ngày đầu năm	92.420.127.331	-	8.816.803.806	314.995.186	6.373.634.642	227.172.216.217	185.854.859.285	520.952.636.467
Số dư cuối năm	85.318.854.372	-	7.422.330.333	152.492.322	5.509.673.554	223.034.415.313	185.854.859.285	507.292.625.179

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.506.017.512 đồng.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

		VND
	Chương trình, Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:		
Số đầu năm	197.424.000	197.424.000
Số cuối năm	197.424.000	197.424.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	144.305.709	144.305.709
Hao mòn trong năm	20.000.001	20.000.001
Số cuối năm	164.305.710	164.305.710
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	53.118.291	53.118.291
Số cuối năm	33.118.290	33.118.290

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 47.424.000 đồng.

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

10.1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu dân cư - Tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 1)	21.867.330.685	21.867.330.685	21.851.650.513	21.851.650.513
Dự án Khu Tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 2)	1.262.049.182	1.262.049.182	1.262.049.182	1.262.049.182
Dự án Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía tây đường An Hà - Quảng Phú	17.507.522.494	17.507.522.494	17.647.543.234	17.647.543.234
TỔNG CỘNG	40.636.902.361	40.636.902.361	40.761.242.929	40.761.242.929

10.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
* Mua sắm tài sản cố định	-	4.500.000
* Xây dựng cơ bản	176.512.046.063	45.627.542.259
Tại KCN Bắc Chu Lai (*)		
- Dự án: Đầu tư Xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 1)	1.811.000	1.811.000
- Dự án: Đầu tư Xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2)	511.799.091	528.096.313
+ Hạng mục: Bồi thường GPMB	181.040.000	181.040.000
+ Khu nhà ở công nhân	330.759.091	330.759.091
+ Hạng mục: San nền đợt 5 (lần 3) và tuyến đường N10-A-N11A	18.792.000	-
- Chi phí chung: Tư vấn lập hồ sơ, xin cấp lại giấy phép môi trường	106.481.482	-
- Công trình: Cải tạo sửa chữa cửa xả nước mưa tại KCN Bắc Chu Lai	-	16.297.222
Tại KCN Tam Thăng		
- Dự án: Đầu tư Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tam Thăng	13.814.937.518	9.505.932.559
+ Hạng mục: BTGPMB	13.374.047.790	9.487.414.040
+ Chi phí chung (chi phí tư vấn, phí thẩm định, thẩm duyệt...)	311.057.321	18.518.519
- Công trình: Đường giao thông cho xe chữa cháy, hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà	129.832.407	-
Tại KCN Tam Thăng mở rộng		
- Dự án: Đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Tam Thăng mở rộng	161.992.373.032	35.525.850.447
+ Hạng mục: BTGPMB	6.513.144.227	28.517.452.480
+ Tiền Thuê đất	138.677.903.742	-
+ Chi phí chung (chi phí tư vấn, khảo sát, ..)	7.378.453.026	7.008.397.967
+ Chi phí rà phá bom mìn	9.422.872.037	-
Các công trình XD CB khác	65.851.940	65.851.940
TỔNG CỘNG	176.512.046.063	45.632.042.259

(*) Ngày 29/4/2025 UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 1172/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Bắc Chu Lai.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước	64.424.113	68.518.251
TỔNG CỘNG	64.424.113	68.518.251
Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê khách sạn	4.000.000.000	8.000.000.000
Chi phí trả trước khác	30.758.233.611	30.914.235.610
TỔNG CỘNG	34.758.233.611	38.914.235.610

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Kinh doanh Nước sạch Quảng Nam	-	-	1.370.615.265	1.370.615.265
Công ty Cổ phần BOO Nhà máy nước Phú Ninh	6.623.443.945	6.623.443.945	3.297.297.878	3.297.297.878
Công ty TNHH Thiết bị PC&CC Hà Nội	-	-	3.039.563.636	3.039.563.636
Công ty CP cấp thoát nước Quảng Nam	1.333.313.947	1.333.313.947	-	-
Tổng Công ty Thành An	1.686.800.000	1.686.800.000	-	-
Phải trả đối tượng khác	2.742.337.766	2.742.337.766	1.398.847.762	1.398.847.762
TỔNG CỘNG	12.385.895.658	12.385.895.658	9.106.324.541	9.106.324.541

Dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Phú Long	560.357.000	560.357.000	560.357.000	560.357.000
Công ty TNHH KTCN Điện Dương	185.674.000	185.674.000	185.674.000	185.674.000
Công ty CP TM & XD Trường Sa	234.516.781	234.516.781	234.516.781	234.516.781
Công ty TNHH Thiết bị PC&CC Hà Nội	-	-	506.618.182	506.618.182
Tổng Công ty Thành An	562.200.000	562.200.000	-	-
Phải trả đối tượng khác	1.188.492.584	1.188.492.584	785.964.747	785.964.747
TỔNG CỘNG	2.731.240.365	2.731.240.365	2.273.130.710	2.273.130.710

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam	101.741.986.095	101.741.986.095	101.969.869.823	101.969.869.823
Công ty TNHH Jay Jay Vina	-	-	10.191.138.249	10.191.138.249
Các khoản người mua trả tiền trước khác	6.957.200	6.957.200	1.839.278.549	1.839.278.549
TỔNG CỘNG	101.748.943.295	101.748.943.295	114.000.286.621	114.000.286.621

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế Giá trị gia tăng	5.101.895.909	13.933.457.624	18.653.808.219	381.545.314
+ Văn phòng Cty	4.799.890.742	12.878.175.245	17.517.939.176	160.126.811
+ Khách sạn	302.005.167	1.055.282.379	1.135.869.043	221.418.503
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	462.114.543	4.011.922.153	4.833.188.530	(359.151.834)
Thuế Thu nhập cá nhân	(82.620.279)	358.621.997	496.045.923	(220.044.205)
+ Văn phòng Cty	9.938.120	323.713.526	471.369.999	(137.718.353)
+ Khách sạn (*)	(92.558.399)	34.908.471	24.675.924	(82.325.852)
Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	-	110.849.205.563	15.680.172	110.833.525.391
Thuế nhà thầu	1.761.861	32.312.594	31.627.649	2.446.806
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	21.232.138	21.232.138	-
TỔNG CỘNG	5.483.152.034	129.210.752.069	24.055.582.631	110.638.321.472

Trong đó:

Thuế phải nộp	5.575.710.433	111.217.517.511
Thuế nộp thừa (*)	(92.558.399)	(579.196.039)

(*) Thuế nộp thừa được trình bày tại mã số 153 trên Bảng cân đối kế toán

Ngoài các khoản thuế, phí phải nộp trên, trong năm đơn vị còn nộp 11.432.846.771 đồng vào Ngân sách Nhà nước, gồm khoản lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ năm 2024 là 5.572.846.771 đồng và tạm nộp lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ quý 1, quý 2 năm 2025 là 5.860.000.000 đồng.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh KDC phía Tây đường An Hà - Quảng Phú	1.010.528.757	813.212.921
Các khoản trích trước khác	-	115.740.740
TỔNG CỘNG	1.010.528.757	928.953.661

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		VND
Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền cho thuê lại đất (tiền cho thuê lại quyền sử dụng đất), (Phần doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn sẽ được phân bổ trong vòng 12 tháng)	22.275.871.888	20.101.765.227
+ Công ty CP Kinh nổi Chu Lai - CFG	3.039.392.543	3.039.392.543
+ Công ty TNHH MTV Panko Tam Thăng	896.387.741	896.387.741

Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam	1.750.032.222	1.750.032.222
+ Công ty TNHH MTV Panko E&D	969.349.941	969.349.941
+ Công ty TNHH SGI VINA	2.809.215.472	2.773.505.792
+ Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kinh Úc Thịnh VN	1.805.688.520	1.765.693.400
+ Công ty TNHH Oriental Commerce Vina	1.340.193.973	1.340.193.973
+ Các đối tượng khác	9.665.611.476	7.567.209.615
- Tiền cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ của Khách sạn	92.911.309	220.689.801
TỔNG CỘNG	22.368.783.197	20.322.455.028

	VND	
Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền cho thuê lại đất (tiền cho thuê lại quyền sử dụng đất) nhận trước		
+ Công ty CP Kinh nổi Chu Lai - CFG	101.714.025.034	104.753.417.577
+ Công ty TNHH MTV Panko Tam Thăng	34.660.325.981	35.556.713.722
+ Công ty TNHH MTV Panko E&D	39.115.844.847	40.085.194.788
+ Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam	73.326.331.249	75.078.926.477
+ Công ty TNHH SGI VINA	128.715.960.289	129.853.261.588
+ Công ty TNHH Oriental Commerce Vina	60.159.317.962	61.499.511.935
+ Các đối tượng khác	422.422.116.726	317.554.264.826
TỔNG CỘNG	860.113.922.088	764.381.290.913

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận còn lại phải nộp NSNN	1.231.754.837	5.572.846.771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	708.695.093	2.945.856.139
TỔNG CỘNG	1.940.449.930	8.518.702.910

	VND	
Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	10.000.000	10.000.000

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	158.023.339.565	26.409.928.310	34.315.783.850	-	218.749.051.725
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	23.747.645.663	23.747.645.663
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	7.124.293.699	-	(7.124.293.699)	-
Trích bổ sung quỹ ĐTPT năm 2023 do điều chỉnh giảm tiền lương của NQL, KSV năm 2023 (theo Quyết định số 3310/QĐ-LĐTBXH ngày 14/3/2024)	-	24.441.557	-	-	24.441.557
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.114.219.070)	(4.114.219.070)
Trích quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	-	-	-	(556.286.123)	(556.286.123)
Kết chuyển lợi nhuận sau thuế còn lại	-	-	-	(11.952.846.771)	(11.952.846.771)
Số cuối năm	158.023.339.565	33.558.663.566	34.315.783.850	-	225.897.786.981
Năm nay					
Số đầu năm	158.023.339.565	33.558.663.566	34.315.783.850	-	225.897.786.981
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.458.213.218	24.458.213.218
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	12.229.106.609	-	(12.229.106.609)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.137.351.772)	(5.137.351.772)
Kết chuyển lợi nhuận sau thuế còn lại	-	-	-	(7.091.754.837)	(7.091.754.837)
Số cuối năm	158.023.339.565	45.787.770.175	34.315.783.850	-	238.126.893.590

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê lại đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất	26.953.666.040	24.489.557.481
Doanh thu dịch vụ quản lý và bảo dưỡng hạ tầng	14.995.080.880	13.588.663.380
Doanh thu bất động sản khác	620.640.000	620.640.000
Doanh thu nhà hàng, khách sạn	15.390.113.810	14.348.843.148
Doanh thu tiền nước	39.482.899.800	35.001.152.483
Doanh thu DV xử lý nước thải	2.348.747.316	1.800.028.872
Doanh thu khác	1.928.433.368	1.638.614.467
TỔNG CỘNG	101.719.581.214	91.487.499.831

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	70.607.053.123	61.829.631.843
TỔNG CỘNG	70.607.053.123	61.829.631.843

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.701.925.030	25.528.090.314
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	191.905	281.596
TỔNG CỘNG	27.702.116.935	25.528.371.910

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	502	-
TỔNG CỘNG	502	-

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	242.088.899	251.312.309
Chi phí bán hàng khác	981.239.694	37.213.647
TỔNG CỘNG	1.223.328.593	288.525.956

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	20.320.793.847	21.255.333.258
Chi phí vật liệu quản lý	186.068.907	184.541.875
Chi phí đồ dùng văn phòng	229.033.327	433.438.029
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.063.082.988	701.102.971
Thuế, phí và lệ phí	90.026.735	74.389.479
Chi phí dự phòng	405.005.545	(1.999.519.355)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.772.780	255.925.170
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.349.594.176	5.421.000.499
TỔNG CỘNG	28.910.378.305	26.326.211.926

7. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Các khoản khác	25.914.719	30.260.885
	25.914.719	30.260.885
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt, tiền chậm nộp	-	791.253.802
Các khoản khác	236.716.974	59.748.893
	236.716.974	851.002.695
LỖ KHÁC THUẦN	(210.802.255)	(820.741.810)

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.172.913.681	3.850.707.195
Chi phí nhân công	26.123.157.982	25.912.154.016
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.607.829.427	12.410.986.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.828.461.816	41.798.963.136
Các chi phí khác	8.859.476.279	4.199.883.405
TỔNG CỘNG	100.591.839.185	88.172.693.994

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

NỘI DUNG	KCN Tam Thăng		KCN Bắc Chu Lai (Thuế suất 20%)	Khách sạn Bàn Thạch (Thuế suất 20%)	Khu dân cư phía tây đường An Hà - Quảng Phú (Thuế suất 20%)	Hoạt động khác (Thuế suất 20%)	Tổng cộng
	Hoạt động ưu đãi thuế (Thuế suất 50%*10%)	Hoạt động không được ưu đãi thuế (Cho thuê lại đất, quyền sử dụng đất) (Thuế suất 20%)					
Doanh thu và thu nhập	62.557.932.843	13.058.591.039	37.593.777.852	15.397.157.774	819.785.357	20.368.003	129.447.612.868
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.361.123.384	9.886.348.754	28.461.355.266	15.390.113.810	620.640.000	0	101.719.581.214
Doanh thu hoạt động tài chính	15.196.809.459	3.172.242.285	9.132.422.586	1.497.248	199.145.357	0	27.702.116.935
Thu nhập khác	0	0	0	5.546.716	0	20.368.003	25.914.719
Chi phí	51.185.976.666	10.684.763.799	15.491.772.224	23.051.178.545	563.785.761	502	100.977.477.497
Giá vốn hàng bán	38.385.891.357	8.012.823.220	6.985.619.459	16.858.751.011	363.968.076	0	70.607.053.123
Chi phí tài chính	0	0	0	0	0	502	502
Chi phí bán hàng	448.579.430	93.638.249	293.681.648	381.795.300	5.633.966	0	1.223.328.593
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.201.476.109	2.546.984.521	8.196.965.320	5.810.583.451	154.368.904	0	28.910.378.305
Chi phí khác	150.029.770	31.317.809	15.505.797	48.783	39.814.815	0	236.716.974
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	11.371.956.177	2.373.827.240	22.102.005.628	-7.654.020.771	255.999.596	20.367.501	28.470.135.371
Chi phí không được trừ	91.943.298	19.192.609	50.607.747	24.661.806	994.541	0	187.400.000
Thu nhập chịu thuế	11.463.899.475	2.393.019.849	22.152.613.375	-7.629.358.965	256.994.137	20.367.501	28.657.535.371
Bù trừ lãi lỗ	0	0	7.629.358.966	-7.629.358.966	0	0	0
Thu nhập tính thuế	11.463.899.475	2.393.019.849	14.523.254.409	0	256.994.137	20.367.501	28.657.535.371
Thuế TNDN phải nộp	573.194.974	478.603.970	2.904.650.882	0	51.398.827	4.073.500	4.011.922.153
Hoạt động chịu thuế suất 20%		478.603.970	2.904.650.882		51.398.827	4.073.500	3.438.727.179
Hoạt động chịu thuế suất 5% (50%*10%)	573.194.974	0	0	0	0	0	573.194.974
Lợi nhuận sau thuế TNDN	10.798.761.203	1.895.223.270	19.197.354.746	-7.654.020.771	204.600.769	16.294.001	24.458.213.218

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế từ tất cả các hoạt động kinh doanh, trừ:

- Hoạt động đầu tư vào khu công nghiệp Tam Thăng và Bắc Chu Lai: Thuế suất thuế TNDN là 10% trong thời hạn 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Miễn thuế TNDN 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế TNDN cho 09 năm tiếp theo. Riêng hoạt động cho thuê lại đất, quyền sử dụng đất tại KCN Tam Thăng được xem là hoạt động kinh doanh bất động sản: Thuế suất thuế TNDN là 20%.

- Hoạt động đầu tư vào khu công nghiệp Bắc Chu Lai đã hết ưu đãi thuế TNDN kể từ năm 2023.



VII. THÔNG TIN KHÁC

1. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
UBND TP Đà Nẵng	Cơ quan đại diện Chủ sở hữu
Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	Người quản lý doanh nghiệp
Kiểm soát viên	Kiểm soát viên Công ty

1.2. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
			VND
	Tiền lương, thù lao cho thành viên hội đồng	1.183.313.835	1.183.313.835
	Tiền lương, thù lao cho kiểm soát viên	540.208.490	540.208.490
	Tiền lương, thù lao cho Ban điều hành	2.726.766.663	2.726.766.663

1.3. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ giữa Công ty và các bên liên quan như sau:

Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền lương, thù lao cho thành viên hội đồng	414.160.835	240.099.963
Phải trả tiền lương, thù lao cho Kiểm soát viên	189.075.674	109.610.852
Phải trả tiền lương, thù lao cho Ban điều hành	954.373.663	553.273.827

2. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

2.1. Công ty có tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất giữa Công ty và Công ty TNHH Number One Chu Lai đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng tuyên xử theo Bản án số 56/2025/KDTM-PT ngày 19/09/2025. Theo đó, Công ty phải trả lại Công ty TNHH Number One Chu Lai số tiền 20.045.625.600 đồng, đây là khoản tiền thuê đất đợt 1 mà Công ty TNHH Number One Chu Lai đã thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng thuê lại đất số 33/2012/HĐ-TLĐ ngày 07/05/2012.

Ngày 13/01/2026, Công ty đã xuất hóa đơn điều chỉnh giảm tiền thuê lại đất số 00000003, ký hiệu 1C26TCL, hạch toán kế toán theo hướng dẫn của Cơ quan Thuế tại Công văn số 43/DAN-QLDN3 ngày 07 tháng 1 năm 2026 đồng thời Công ty đã chuyển trả số tiền 20.045.625.600 đồng vào tài khoản của Cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Đà Nẵng theo biên bản về việc thỏa thuận thi hành án được ký kết giữa các bên.

2.2. Dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tam Thăng được UBND TP Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 08/1/2026.

2.3. Công ty được UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 về việc Cổ phần hoá, lựa chọn thời điểm khoá sổ xác định giá trị đơn vị và thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai. Theo đó, thời điểm khoá sổ, xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá Công ty là ngày 31/12/2024. Tại thời điểm Công bố báo cáo tài chính này, Công ty tiếp tục thực hiện triển khai công tác cổ phần hóa theo chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền.

3. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh Miền Trung.



Ngô Kiều Diễm

Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thanh Cư

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Thủy

Giám đốc

