



## Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai



Báo cáo tài chính đã được soát xét

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

## MỤC LỤC

|                                                      | Trang   |
|------------------------------------------------------|---------|
| 1. Thông tin chung                                   | 1 - 3   |
| 2. Báo cáo của Ban Giám đốc                          | 4       |
| 3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 5 - 6   |
| 4. Báo cáo tình hình tài chính                       | 7 - 9   |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh              | 10      |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                        | 11 - 12 |
| 7. Thuyết minh Báo cáo tài chính                     | 13 - 31 |

\*\*\*\*\*

## 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, thay đổi lần thứ tư vào ngày 22/5/2026 do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng cấp.
- 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, thay đổi lần thứ tư vào ngày 04/6/2026 do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng cấp.
- 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. Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 15/5/2026 do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng cấp.

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 30/6/2026: 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 kỳ 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 kỳ 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. |
|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

|                  |              |                                                                                                                                             |
|------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ông Lê Ngọc Thuỷ | 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. |

**Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai**  
Thông tin chung (tiếp theo)

|     |                   |                |                                                                                                                                             |
|-----|-------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 kỳ 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.<br>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.<br>Bổ nhiệm lại từ ngày 10/7/2026 theo Quyết định số 32/QĐ-CTY ngày 09/7/2026.         |

**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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

## 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### 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 kỳ. 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 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 23 tháng 7 năm 2026



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI DƯƠNG - CN MIỀN TRUNG

Trụ sở chính: Tầng 9, Toà nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, P. Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh

ĐT: 0238.8903337 \* Website: [www.thaiduongaudit.vn](http://www.thaiduongaudit.vn)

Chi nhánh: Số 227 Vũ Đình Liên, P. Hoà Xuân, TP Đà Nẵng, Việt Nam

ĐT: 0913111250 \* Email: [thaiduongaudit@gmail.com](mailto:thaiduongaudit@gmail.com) \* Website: [www.thaiduongaudit.vn](http://www.thaiduongaudit.vn)

Số: 2307.1-2026/TD-BCKT-BCTC

### BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét 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 23 tháng 7 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 31, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 kết luận về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 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 23 tháng 7 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>532.795.469.266</b> | <b>606.640.447.333</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>1</b>    | <b>2.511.413.749</b>   | <b>16.034.398.514</b>  |
| 1 Tiền                                       | 111        |             | 2.511.413.749          | 4.364.398.514          |
| 2 Các khoản tương đương tiền                 | 112        |             | -                      | 11.670.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>2</b>    | <b>483.331.297.829</b> | <b>549.793.463.993</b> |
| 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn   | 123        |             | 483.331.297.829        | 549.793.463.993        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>46.718.162.213</b>  | <b>40.125.879.495</b>  |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | 3           | 21.845.044.901         | 20.507.488.802         |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | 4           | 12.280.771.624         | 5.634.787.731          |
| 3 Phải thu ngắn hạn khác                     | 135        | 5           | 14.271.063.820         | 15.662.321.094         |
| 4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 136        | 6           | (1.678.718.132)        | (1.678.718.132)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>7</b>    | <b>28.540.422</b>      | <b>43.085.179</b>      |
| 1 Hàng tồn kho                               | 141        |             | 28.540.422             | 43.085.179             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>206.055.053</b>     | <b>643.620.152</b>     |
| 1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn               | 161        | 11          | 17.759.314             | 64.424.113             |
| 2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        | 162        |             | 144.393.523            | -                      |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 163        |             | 43.902.216             | 579.196.039            |

| TÀI SẢN                                        | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026          |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>903.518.426.021</b>   | <b>759.232.925.504</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>498.123.757.478</b>   | <b>507.325.743.469</b>   |
| 1 Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 8           | 498.100.222.527          | 507.292.625.179          |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 595.767.082.828          | 598.602.279.726          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (97.666.860.301)         | (91.309.654.547)         |
| 2 Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 9           | 23.534.951               | 33.118.290               |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 197.424.000              | 197.424.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (173.889.049)            | (164.305.710)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>10</b>   | <b>371.468.097.155</b>   | <b>217.148.948.424</b>   |
| 1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251        | 10.1        | 115.254.027.997          | 40.636.902.361           |
| 2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 252        | 10.2        | 256.214.069.158          | 176.512.046.063          |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>270</b> |             | <b>33.926.571.388</b>    | <b>34.758.233.611</b>    |
| 1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn                  | 271        | 11          | 33.926.571.388           | 34.758.233.611           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>1.436.313.895.287</b> | <b>1.365.873.372.837</b> |

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026          |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>1.190.207.627.070</b> | <b>1.127.746.479.247</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>150.477.317.264</b>   | <b>264.891.316.794</b>   |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 12          | 13.720.763.862           | 12.385.895.658           |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 13          | 12.793.883.797           | 101.748.943.295          |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp NN ngắn hạn       | 314        | 14          | 10.855.943.350           | 111.217.517.511          |
| 4 Phải trả người lao động                      | 315        |             | 5.896.974.162            | 7.193.048.329            |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | 15          | 1.108.806.828            | 1.010.528.757            |
| 6 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 319        | 16          | 35.928.192.008           | 22.368.783.197           |
| 7 Phải trả ngắn hạn khác                       | 320        | 17          | 525.112.140              | 1.940.449.930            |
| 8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 321        | 18          | 66.200.000.000           | -                        |
| 9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 323        |             | 3.447.641.117            | 7.026.150.117            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>1.039.730.309.806</b> | <b>862.855.162.453</b>   |
| 1 Phải trả người bán dài hạn                   | 331        | 12          | 2.745.487.915            | 2.731.240.365            |
| 2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                | 337        | 16          | 1.036.974.821.891        | 860.113.922.088          |
| 3 Phải trả dài hạn khác                        | 338        | 17          | 10.000.000               | 10.000.000               |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>19</b>   | <b>246.106.268.217</b>   | <b>238.126.893.590</b>   |
| 1 Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 158.023.339.565          | 158.023.339.565          |
| 2 Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | 34.315.783.850           | 34.315.783.850           |
| 3 Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 45.787.770.175           | 45.787.770.175           |
| 4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 420        |             | 7.979.374.627            | -                        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | -                        | -                        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 7.979.374.627            | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.436.313.895.287</b> | <b>1.365.873.372.837</b> |

  
**Ngô Kiều Diễm**  
Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2026

  
**Nguyễn Thanh Cư**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Ngọc Thủy**  
Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                 | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    | 1           | 55.494.537.499                 | 49.763.735.838                 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | -                              | -                              |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | 55.494.537.499                 | 49.763.735.838                 |
| 4 Giá vốn hàng bán                                       | 11    | 2           | 36.799.503.848                 | 33.724.282.558                 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 18.695.033.651                 | 16.039.453.280                 |
| 6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -                              | -                              |
| 7 Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | 3           | 15.055.786.301                 | 12.373.826.801                 |
| 8 Chi phí tài chính                                      | 23    | 4           | 14.188.988                     | 502                            |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                              | 24    |             | 14.188.801                     | -                              |
| 9 Chi phí bán hàng                                       | 25    | 5           | 101.556.837                    | 568.000.861                    |
| 10 Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | 6           | 13.774.775.319                 | 13.347.607.814                 |
| 11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 19.860.298.808                 | 14.497.670.904                 |
| 12 Thu nhập khác                                         | 31    | 7           | 306.893.934                    | 22.221.682                     |
| 13 Chi phí khác                                          | 32    | 7           | 11.510.186.335                 | 39.814.819                     |
| 14 Lợi nhuận khác                                        | 40    | 7           | (11.203.292.401)               | (17.593.137)                   |
| 15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 8.657.006.407                  | 14.480.077.767                 |
| 16 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 51    | 8           | 677.631.780                    | 2.896.015.554                  |
| 17 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | 7.979.374.627                  | 11.584.062.213                 |

  
**Ngô Kiều Diễm**  
 Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2026

  
**Nguyễn Thanh Cư**  
 Kế toán trưởng

  
**Lê Ngọc Thùy**  
 Giám đốc



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                       | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                              |           |             |                                |                                |
| 1 Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                     | 01        |             | 184.697.654.315                | 113.072.501.016                |
| 2 Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                          | 02        |             | (43.769.148.638)               | (26.694.726.726)               |
| 3 Tiền chi trả cho người lao động                                              | 03        |             | (9.254.988.583)                | (11.192.002.121)               |
| 4 Tiền lãi vay đã trả                                                          | 04        |             | (2.482.569.828)                | -                              |
| 5 Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                            | 05        |             | -                              | (1.156.188.530)                |
| 6 Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                        | 06        |             | 6.481.805.522                  | 6.885.031.448                  |
| 7 Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | 07        |             | (297.143.616.627)              | (22.086.071.272)               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                           | <b>20</b> |             | <b>(161.470.863.839)</b>       | <b>58.828.543.815</b>          |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                 |           |             |                                |                                |
| 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        |             | (1.280.240.858)                | (10.616.268.894)               |
| 2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        |             | -                              | -                              |
| 3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | (180.350.000.000)              | (201.870.000.000)              |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 250.476.678.348                | 117.633.010.626                |
| 5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      | 25        |             | -                              | -                              |
| 6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                  | 26        |             | -                              | -                              |
| 7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        |             | 12.901.441.584                 | 5.718.290.925                  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                               | <b>30</b> |             | <b>81.747.879.074</b>          | <b>(89.134.967.343)</b>        |

| CHỈ TIÊU                                                                                  | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                        |           |             |                                |                                |
| 1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                              | -                              |
| 2 Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                              | -                              |
| 3 Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        |             | 233.680.709.829                | -                              |
| 4 Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             | (167.480.709.829)              | -                              |
| 5 Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                              | -                              |
| 6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | -                              | (6.332.846.771)                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                       | <b>40</b> |             | <b>66.200.000.000</b>          | <b>(6.332.846.771)</b>         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                     | <b>50</b> |             | <b>(13.522.984.765)</b>        | <b>(36.639.270.299)</b>        |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                    | <b>60</b> | <b>1</b>    | <b>16.034.398.514</b>          | <b>42.513.347.240</b>          |
| - Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | 61        |             | -                              | -                              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                                   | <b>70</b> | <b>1</b>    | <b>2.511.413.749</b>           | <b>5.874.076.941</b>           |

Ngô Kiều Diễm

Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thanh Cư

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Thủy

Giám đốc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

## 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 30 tháng 6 năm 2026 là: 95 người  
(ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 97 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

### **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.

Riêng Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

### **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. Và tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1760/QĐ-BTC ngày 01/7/2026 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 |

**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 chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ là các khoản chi phí đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán và được ghi nhận là tài sản để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong các kỳ được hưởng lợi ích kinh tế từ các khoản chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo thời gian hoặc theo mức độ thu được lợi ích kinh tế, phù hợp với bản chất của từng khoản chi phí và nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Đối với chi phí thuê tài sản, giá trị chi phí được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo thời hạn thuê hoặc theo phương pháp phản ánh hợp lý việc thu được lợi ích kinh tế từ tài sản thuê theo quy định của hợp đồng.

**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**

Tiền lương của Công ty được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

**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 bán chuyển khoản trung bình 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 mua bán chuyển khoản trung bình 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 bán chuyển khoản trung bình 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 tình hình tài chính theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình 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 mua bán chuyển khoản trung bình 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ 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 kỳ 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 chờ phân bổ**

Doanh thu chờ phân bổ 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 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.

**Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai**

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | Ngày 30/6/2026       | Ngày 01/01/2026       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                   | 202.962.287          | 169.011.639           |
| Tiền gửi không kỳ hạn      | 2.290.171.462        | 4.182.476.875         |
| Tiền đang chuyển           | 18.280.000           | 12.910.000            |
| Các khoản tương đương tiền | -                    | 11.670.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>2.511.413.749</b> | <b>16.034.398.514</b> |

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

|                                 | Ngày 30/6/2026         |                        | Ngày 01/01/2026        |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng | 483.331.297.829        | 483.331.297.829        | 549.793.463.993        | 549.793.463.993        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>483.331.297.829</b> | <b>483.331.297.829</b> | <b>549.793.463.993</b> | <b>549.793.463.993</b> |

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 5% đến 8,7% một năm.

**3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                        | Ngày 30/6/2026        |                        | Ngày 01/01/2026       |                        |
|----------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                        | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       |
| Công ty CP Gạch men Anh Em DIC         | 4.829.168.729         | (1.678.718.132)        | 4.155.447.206         | (1.678.718.132)        |
| Công ty CP giải pháp công nghệ Tái Tạo | 1.613.410.746         | -                      | 1.772.333.210         | -                      |
| Công ty TNHH Ducksan Vina              | 2.058.608.476         | -                      | 2.308.101.221         | -                      |
| Công ty TNHH DH Textile                | 2.358.275.104         | -                      | 2.539.500.810         | -                      |
| Công ty CP Kính nổi Chu Lai - CFG      | 1.127.304.888         | -                      | 2.387.256.311         | -                      |
| Phải thu các khách hàng khác           | 9.858.276.958         | -                      | 7.344.850.044         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>21.845.044.901</b> | <b>(1.678.718.132)</b> | <b>20.507.488.802</b> | <b>(1.678.718.132)</b> |

#### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                                | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| CN Khu vực 9 - Trung Tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng  | 549.024.316           | 181.986.516          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển 3T                           | 227.500.000           | 227.500.000          |
| Công ty CP TV XD CN và Đô thị Việt Nam (VCC)                   | 1.336.903.386         | 916.903.386          |
| CN Khu vực 10 - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng | 3.450.371.051         | 1.720.705.904        |
| CN Khu vực 11 - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Đà Nẵng | 6.531.919.503         | 2.123.788.217        |
| Các khoản trả trước khác                                       | 185.053.368           | 463.903.708          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                               | <b>12.280.771.624</b> | <b>5.634.787.731</b> |

#### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                          | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên                    | 36.296.000            | 16.700.000            |
| Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm            | 13.335.511.092        | 14.850.922.272        |
| Phải thu khác của CBCNV (tiền thuế TNCN) | 50.104.676            | 41.466.340            |
| Phải thu ngắn hạn khác                   | 849.152.052           | 753.232.482           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>14.271.063.820</b> | <b>15.662.321.094</b> |

#### 6. NỢ XẤU

| Đối tượng nợ (*)                 | Ngày 30/6/2026       |                        | Ngày 01/01/2026      |                        |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                  | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| - Công ty CP Gạch men Anh Em DIC | 2.754.730.258        | 1.076.012.126          | 2.754.730.258        | 1.076.012.126          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>2.754.730.258</b> | <b>1.076.012.126</b>   | <b>2.754.730.258</b> | <b>1.076.012.126</b>   |

(\*) 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

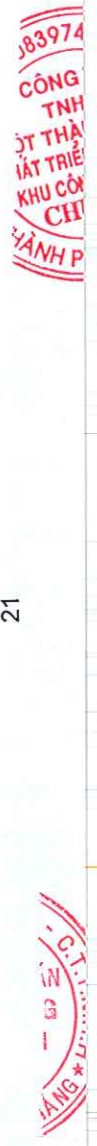
|                       | Ngày 30/6/2026    |          | Ngày 01/01/2026   |          |
|-----------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
|                       | Giá gốc           | Dự phòng | Giá gốc           | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.600.368         | -        | 26.313.326        | -        |
| Hàng hóa              | 26.940.054        | -        | 16.771.853        | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>28.540.422</b> | <b>-</b> | <b>43.085.179</b> | <b>-</b> |

Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai  
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                         | 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 kỳ            | 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 |
| Tăng TS trong kỳ        | -                      | -                 | -                                        | -                         | 280.000.000      | -                  | -                   | 280.000.000     |
| Giảm khác               | -                      | -                 | -                                        | -                         | -                | 3.115.196.898      | -                   | 3.115.196.898   |
| Số dư cuối kỳ           | 132.541.860.320        | 823.000.000       | 16.885.545.441                           | 2.169.773.329             | 9.724.317.926    | 247.157.355.893    | 186.465.229.919     | 595.767.082.828 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: |                        |                   |                                          |                           |                  |                    |                     |                 |
| Số dư đầu kỳ            | 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  |
| Khấu hao trong kỳ       | 3.763.111.565          | -                 | 453.366.651                              | 39.051.018                | 172.058.313      | 2.233.902.817      | -                   | 6.661.490.364   |
| Giảm khác               | -                      | -                 | -                                        | -                         | -                | 304.284.610        | -                   | 304.284.610     |
| Số dư cuối kỳ           | 50.986.117.513         | 823.000.000       | 9.916.581.759                            | 2.056.332.025             | 4.106.702.685    | 29.167.755.685     | 610.370.634         | 97.666.860.301  |
| Giá trị còn lại:        |                        |                   |                                          |                           |                  |                    |                     |                 |
| Tại ngày đầu kỳ         | 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 |
| Số dư cuối kỳ           | 81.555.742.807         | -                 | 6.968.963.682                            | 113.441.304               | 5.617.615.241    | 217.989.600.208    | 185.854.859.285     | 498.100.222.527 |

Trong đó:  
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 30/6/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.808.881.208 đồng.



**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | Chương trình, Phần mềm | Tổng cộng   |
|--------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                        |             |
| Số đầu kỳ                      | 197.424.000            | 197.424.000 |
| Số cuối kỳ                     | 197.424.000            | 197.424.000 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                        |             |
| Số đầu kỳ                      | 164.305.710            | 164.305.710 |
| Hao mòn trong kỳ               | 9.583.339              | 9.583.339   |
| Số cuối kỳ                     | 173.889.049            | 173.889.049 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                        |             |
| Số đầu kỳ                      | 33.118.290             | 33.118.290  |
| Số cuối kỳ                     | 23.534.951             | 23.534.951  |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 30/6/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 47.424.000 đồng.

**10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

|                                                                                   | Ngày 30/6/2026         |                        | Ngày 01/01/2026       |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                   | 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)                            | 21.883.010.857         | 21.883.010.857         | 21.867.330.685        | 21.867.330.685         |
| 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 | 92.108.967.958         | 92.108.967.958         | 17.507.522.494        | 17.507.522.494         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                  | <b>115.254.027.997</b> | <b>115.254.027.997</b> | <b>40.636.902.361</b> | <b>40.636.902.361</b>  |

**10.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                                                        | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>* Xây dựng cơ bản</b>                                                               | <b>256.214.069.158</b> | <b>176.512.046.063</b> |
| <b>Tại KCN Bắc Chu Lai</b>                                                             | <b>995.401.165</b>     | <b>638.883.573</b>     |
| - 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)             | 887.108.683            | 530.591.091            |
| + 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                            | 375.309.592            | 18.792.000             |
| - Chi phí chung: Tư vấn lập hồ sơ, xin cấp lại giấy phép môi trường                    | 106.481.482            | 106.481.482            |
| <b>Tại KCN Tam Thăng</b>                                                               | <b>25.184.917.431</b>  | <b>13.814.937.518</b>  |
| - Dự án: Đầu tư Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tam Thăng                     | 25.055.085.024         | 13.685.105.111         |
| + Hạng mục: BTGPMB                                                                     | 14.097.782.368         | 13.374.047.790         |
| + Chi phí chung (chi phí tư vấn, phí thẩm định, thẩm duyệt...)                         | 694.033.702            | 311.057.321            |
| + Tiền Thuê đất                                                                        | 10.263.268.954         | -                      |
| - Công trình: Đường giao thông cho xe chữa cháy, hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà | 129.832.407            | 129.832.407            |
| <b>Tại KCN Tam Thăng mở rộng</b>                                                       | <b>229.967.898.622</b> | <b>161.992.373.032</b> |
| - Dự án: Đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Tam Thăng mở rộng                   | 229.967.898.622        | 161.992.373.032        |
| + Hạng mục: BTGPMB                                                                     | 14.484.536.140         | 6.513.144.227          |
| + Tiền Thuê đất                                                                        | 197.224.176.720        | 138.677.903.742        |
| + Chi phí lãi vay                                                                      | 1.896.652.498          | -                      |
| + Chi phí chung (chi phí tư vấn, khảo sát, ..)                                         | 6.939.661.227          | 7.378.453.026          |
| + Chi phí rà phá bom mìn                                                               | 9.422.872.037          | 9.422.872.037          |
| <b>Các công trình XDDB khác</b>                                                        | <b>65.851.940</b>      | <b>65.851.940</b>      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                       | <b>256.214.069.158</b> | <b>176.512.046.063</b> |

**11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|                          | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>          |                       |                       |
| Chi phí chờ phân bổ      | 17.759.314            | 64.424.113            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>17.759.314</b>     | <b>64.424.113</b>     |
| <b>Dài hạn</b>           |                       |                       |
| Chi phí thuê khách sạn   | 2.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Chi phí chờ phân bổ khác | 31.926.571.388        | 30.758.233.611        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>33.926.571.388</b> | <b>34.758.233.611</b> |

**Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai**

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

| Ngắn hạn                                  | Ngày 30/6/2026        |                       | Ngày 01/01/2026       |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần BOO Nhà máy nước Phú Ninh | 7.492.560.191         | 7.492.560.191         | 6.623.443.945         | 6.623.443.945         |
| Công ty CP cấp thoát nước Quảng Nam       | 2.587.749.033         | 2.587.749.033         | 1.333.313.947         | 1.333.313.947         |
| Tổng Công ty Thành An                     | 686.800.000           | 686.800.000           | 1.686.800.000         | 1.686.800.000         |
| Phải trả đối tượng khác                   | 2.953.654.638         | 2.953.654.638         | 2.742.337.766         | 2.742.337.766         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>13.720.763.862</b> | <b>13.720.763.862</b> | <b>12.385.895.658</b> | <b>12.385.895.658</b> |

| Dài hạn                      | Ngày 30/6/2026       |                       | Ngày 01/01/2026      |                       |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                              | 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           |
| Tổng Công ty Thành An        | 562.200.000          | 562.200.000           | 562.200.000          | 562.200.000           |
| Phải trả đối tượng khác      | 1.202.740.134        | 1.202.740.134         | 1.188.492.584        | 1.188.492.584         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>2.745.487.915</b> | <b>2.745.487.915</b>  | <b>2.731.240.365</b> | <b>2.731.240.365</b>  |

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                         | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026        |
|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam       | 12.790.889.797        | 101.741.986.095        |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác | 2.994.000             | 6.957.200              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>12.793.883.797</b> | <b>101.748.943.295</b> |

#### 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

|                                        | Ngày 01/01/2026        | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp<br>trong kỳ  | Ngày 30/6/2026        |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Thuế Giá trị gia tăng                  | 381.545.314            | 19.917.220.441          | 20.173.475.823         | 125.289.932           |
| + Văn phòng Cty (*)                    | 160.126.811            | 19.445.748.268          | 19.750.268.602         | (144.393.523)         |
| + Khách sạn                            | 221.418.503            | 471.472.173             | 423.207.221            | 269.683.455           |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp (**)        | (359.151.834)          | 677.631.780             | -                      | 318.479.946           |
| Thuế Thu nhập cá nhân                  | (220.044.205)          | 703.885.190             | 527.527.201            | (43.686.216)          |
| + Văn phòng Cty                        | (137.718.353)          | 635.264.240             | 497.329.887            | 216.000               |
| + Khách sạn (**)                       | (82.325.852)           | 68.620.950              | 30.197.314             | (43.902.216)          |
| Thuế Nhà đất và tiền thuê đất          | 110.833.525.391        | 143.229.329.813         | 243.799.586.250        | 10.263.268.954        |
| Thuế nhà thầu                          | 2.446.806              | 16.372.396              | 14.524.207             | 4.294.995             |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | 232.346.519             | 232.346.519            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>110.638.321.472</b> | <b>164.776.786.139</b>  | <b>264.747.460.000</b> | <b>10.667.647.611</b> |

Trong đó:

(\*) Thuế còn được khấu trừ được trình bày tại mã số 162 trên Bảng báo cáo tình hình tài chính (144.393.523)

Thuế phải nộp 111.217.517.511 10.855.943.350

(\*\*) Thuế nộp thừa trình bày tại mã số 163 trên Bảng báo cáo tình hình tài chính

Thuế nộp thừa (579.196.039) (43.902.216)

Ngoài các khoản thuế, phí phải nộp trên, trong kỳ đơn vị còn nộp 1.231.754.837 đồng vào Ngân sách nhà nước khoản Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ năm 2025.

#### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                                                            | Ngày 30/6/2026       | Ngày 01/01/2026      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dự án Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh KDC phía Tây đường An Hà - Quảng Phú | 1.108.806.828        | 1.010.528.757        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           | <b>1.108.806.828</b> | <b>1.010.528.757</b> |

# 16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

| Ngắn hạn                                                                                                                                                                             | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền cho thuê lại đất (cho thuê lại quyền sử dụng đất) nhận trước, tiền dịch vụ và bảo dưỡng hạ tầng, (phần doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn sẽ được phân bổ trong vòng 12 tháng) | 35.828.957.386        | 22.275.871.888        |
| + Công ty CP Kinh nổi Chu Lai - CFG                                                                                                                                                  | 3.039.392.543         | 3.039.392.543         |
| + Công ty TNHH MTV Panko Tam Thăng                                                                                                                                                   | 1.505.897.426         | 896.387.741           |
| + Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam                                                                                                                                                  | 6.910.328.980         | 1.750.032.222         |
| + Công ty TNHH MTV Panko E&D                                                                                                                                                         | 1.110.630.882         | 969.349.941           |
| + Công ty TNHH SGI VINA                                                                                                                                                              | 3.366.602.972         | 2.809.215.472         |
| + Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kính Ưc Thịnh VN                                                                                                                              | 1.805.688.518         | 1.805.688.520         |
| + Công ty TNHH Oriental Commerce Vina                                                                                                                                                | 1.636.694.978         | 1.340.193.973         |
| + Các đối tượng khác                                                                                                                                                                 | 16.453.721.087        | 9.665.611.476         |
| - Tiền cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ của Khách sạn                                                                                                                            | 99.234.622            | 92.911.309            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                                                                     | <b>35.928.192.008</b> | <b>22.368.783.197</b> |

48 - C  
TY  
H  
NH VI  
N HẠ TẦ  
G NGHI  
LAI  
ĐÀN

| Dài hạn                                                           | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tiền cho thuê lại đất (cho thuê lại quyền sử dụng đất) nhận trước |                          |                        |
| + Công ty CP Kinh nổi Chu Lai - CFG                               | 100.194.328.762          | 101.714.025.034        |
| + Công ty TNHH MTV Panko Tam Thăng                                | 34.212.132.105           | 34.660.325.981         |
| + Công ty TNHH MTV Panko E&D                                      | 38.631.169.875           | 39.115.844.847         |
| + Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam                               | 260.328.077.869          | 73.326.331.249         |
| + Công ty TNHH SGI VINA                                           | 127.311.352.547          | 128.715.960.289        |
| + Công ty TNHH Oriental Commerce Vina                             | 59.489.220.976           | 60.159.317.962         |
| + Các đối tượng khác                                              | 416.808.539.757          | 422.422.116.726        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>1.036.974.821.891</b> | <b>860.113.922.088</b> |

T.N.H.

# 17. PHẢI TRẢ KHÁC

| Ngắn hạn                          | Ngày 30/6/2026     | Ngày 01/01/2026      |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lợi nhuận còn lại phải nộp NSNN   | -                  | 1.231.754.837        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 525.112.140        | 708.695.093          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>525.112.140</b> | <b>1.940.449.930</b> |
| Dài hạn                           | Ngày 30/6/2026     | Ngày 01/01/2026      |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      | 10.000.000         | 10.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>10.000.000</b>  | <b>10.000.000</b>    |

S.C.N.

Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai  
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

|                                                      | Đầu kỳ   | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ          | Cuối kỳ               |
|------------------------------------------------------|----------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN QN (BIDV) (*)     | -        | 199.680.709.829        | 133.480.709.829        | 66.200.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN QN (Vietcombank) | -        | 34.000.000.000         | 34.000.000.000         | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                                     | <b>-</b> | <b>233.680.709.829</b> | <b>167.480.709.829</b> | <b>66.200.000.000</b> |

(\*) Hợp đồng tín dụng số 02/2026/900361/HĐTD ký ngày 17/03/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Quảng Nam – PGD Chu Lai, số tiền vay 73.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 ngày, lãi suất 6,8%/năm (cố định trong suốt thời gian vay), nhằm thanh toán tiền thuê đất (đợt 2) theo thông báo số 448/TB-DAN ngày 19/12/2025. Tính đến ngày 30/6/2026 Công ty đã trả nợ vay 19.500.000.000 VND; còn nợ: 53.500.000.000 VND.

(\*) Theo Hợp đồng tín dụng số 04/2026/900361/HĐTD ký ngày 03/4/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Quảng Nam - PGD Chu Lai, số tiền vay 33.800.000.000 đồng, thời hạn 86 ngày, lãi suất 7%/năm (cố định trong suốt thời gian vay), nhằm nộp tiền sử dụng đất đợt 2 theo Thông báo số 1538/TB-DAN ngày 18/3/2026. Tính đến ngày 30/6/2026 Công ty đã trả nợ vay 21.100.000.000 VND; còn nợ: 12.700.000.000 VND.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                        |                         |                       |                           |                                   |                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                                    | Vốn góp của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Nguồn vốn đầu tư XDCB (*) | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng        |
| Số đầu kỳ                          | 158.023.339.565        | -                       | 45.787.770.175        | 34.315.783.850            | -                                 | 238.126.893.590  |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ           | -                      | -                       | -                     | -                         | 7.979.374.627                     | 7.979.374.627    |
| Tăng trong kỳ                      | -                      | 34.315.783.850          | -                     | -                         | -                                 | 34.315.783.850   |
| Giảm trong kỳ                      | -                      | -                       | -                     | (34.315.783.850)          | -                                 | (34.315.783.850) |
| Số cuối kỳ                         | 158.023.339.565        | 34.315.783.850          | 45.787.770.175        | -                         | 7.979.374.627                     | 246.106.268.217  |

(\*) Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản giảm do kết chuyển số dư sang vốn khác của Chủ sở hữu theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

**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**

|                                                            | <i>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/6/2026</i> | <i>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/6/2025</i> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Doanh thu cho thuê lại đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất | 16.202.469.388                         | 12.969.263.053                         |
| Doanh thu dịch vụ quản lý và bảo dưỡng hạ tầng             | 8.293.995.416                          | 7.342.724.692                          |
| Doanh thu bất động sản khác                                | 310.320.000                            | 310.320.000                            |
| Doanh thu nhà hàng, khách sạn                              | 6.732.715.601                          | 8.621.976.953                          |
| Doanh thu tiền nước                                        | 21.529.081.077                         | 18.634.959.401                         |
| Doanh thu DV xử lý nước thải                               | 1.372.132.692                          | 977.016.300                            |
| Doanh thu khác                                             | 1.053.823.325                          | 907.475.439                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>55.494.537.499</b>                  | <b>49.763.735.838</b>                  |

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                         | <i>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/6/2026</i> | <i>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/6/2025</i> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp | 36.799.503.848                         | 33.724.282.558                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>36.799.503.848</b>                  | <b>33.724.282.558</b>                  |

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                        | <i>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/6/2026</i> | <i>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/6/2025</i> |
|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 15.055.786.095                         | 12.373.824.485                         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá  | 206                                    | 2.316                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>15.055.786.301</b>                  | <b>12.373.826.801</b>                  |

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | <i>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/6/2026</i> | <i>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/6/2025</i> |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Chi phí lãi vay      | 14.188.801                             | -                                      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 187                                    | 502                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>14.188.988</b>                      | <b>502</b>                             |

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | <i>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/6/2026</i> | <i>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/6/2025</i> |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | -                                      | 137.518.095                            |
| Chi phí bán hàng khác     | 101.556.837                            | 430.482.766                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>101.556.837</b>                     | <b>568.000.861</b>                     |

## 6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                   | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý         | 10.111.278.593                 | 9.514.324.369                  |
| Chi phí vật liệu quản lý          | 123.305.952                    | 80.987.163                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 95.802.621                     | 108.731.154                    |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định  | 560.979.504                    | 569.682.994                    |
| Thuế, phí và lệ phí               | 41.260.399                     | 49.735.881                     |
| Chi phí dự phòng                  | -                              | (303.350.000)                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 125.899.657                    | 121.262.315                    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 2.716.248.593                  | 3.206.233.938                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>13.774.775.319</b>          | <b>13.347.607.814</b>          |

## 7. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                                                                                                                                                                           | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                                                                                                                                                      |                                |                                |
| Phát sinh khoản tiền bồi thường theo Quyết định 1119/QĐ-UBND ngày 12/8/2025 của UBND xã Núi Thành và thông báo số 598/TB-VP ngày 19/6/2026 của VP UBND Thành phố Đà Nẵng. | 304.284.610                    | -                              |
| Các khoản khác                                                                                                                                                            | 2.609.324                      | 22.221.682                     |
|                                                                                                                                                                           | <b>306.893.934</b>             | <b>22.221.682</b>              |
| <b>Chi phí khác</b>                                                                                                                                                       |                                |                                |
| Tiền cho thuê lại đất phải hoàn trả lại cho Công ty Number One (theo bản án số 56/2025/KDTM-PT ngày 19/9/2025 và Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 12/1/2026.)         | 11.345.900.020                 | -                              |
| Các khoản khác                                                                                                                                                            | 164.286.315                    | 39.814.819                     |
|                                                                                                                                                                           | <b>11.510.186.335</b>          | <b>39.814.819</b>              |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>                                                                                                                                                     | <b>(11.203.292.401)</b>        | <b>(17.593.137)</b>            |

Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai  
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

| NỘI DUNG                               | KCN Tam Thăng                                                                     |                                           | KCN Tam Thăng mở rộng                                                             | Khu dân cư phía tây đường An Hà - Quảng Phú (Thuế suất 20%) | KCN Bắc Chu Lai (Thuế suất 20%) | Khách sạn Bàn Thạch (Thuế suất 20%) | Hoạt động khác (Thuế suất 20%) | Tổng cộng      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|
|                                        | Hoạt động không được ưu đãi thuế (cho thuê lại đất, Quyền SĐĐ đất, thuế suất 20%) | Hoạt động ưu đãi thuế (Thuế suất 50%*10%) | Hoạt động không được ưu đãi thuế (cho thuê lại đất, Quyền SĐĐ đất, thuế suất 20%) |                                                             |                                 |                                     |                                |                |
| Doanh thu và thu nhập                  | 6.446.259.833                                                                     | 33.994.027.834                            | 3.070.216.034                                                                     | 406.115.919                                                 | 20.204.919.835                  | 6.733.678.279                       | 2.000.000                      | 70.857.217.734 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.925.695.488                                                                     | 25.973.506.358                            | 2.346.081.749                                                                     | 310.320.000                                                 | 15.206.218.303                  | 6.732.715.601                       | 0                              | 55.494.537.499 |
| Doanh thu hoạt động tài chính          | 1.520.564.345                                                                     | 8.020.521.476                             | 724.134.285                                                                       | 95.795.919                                                  | 4.694.416.922                   | 353.354                             | 0                              | 15.055.786.301 |
| Thu nhập khác                          | 0                                                                                 | 0                                         | 0                                                                                 | 0                                                           | 304.284.610                     | 609.324                             | 2.000.000                      | 306.893.934    |
| Chi phí                                | 5.056.743.057                                                                     | 26.796.003.049                            | 780.500.274                                                                       | 404.377.494                                                 | 18.707.327.160                  | 10.455.260.293                      | 0                              | 62.200.211.327 |
| Giá vốn hàng bán                       | 3.954.682.036                                                                     | 20.880.067.997                            | 265.061.493                                                                       | 321.508.012                                                 | 3.413.184.660                   | 7.964.999.651                       | 0                              | 36.799.503.848 |
| Chi phí tài chính                      | 0                                                                                 | 0                                         | 14.188.988                                                                        | 0                                                           | 0                               | 0                                   | 0                              | 14.188.988     |
| Chi phí bán hàng                       | 891.312                                                                           | 4.501.046                                 | 432.693                                                                           | 56.153                                                      | 2.731.552                       | 92.944.082                          | 0                              | 101.556.837    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp           | 1.100.679.560                                                                     | 5.909.003.109                             | 500.577.335                                                                       | 66.785.244                                                  | 3.800.967.660                   | 2.396.762.411                       | 0                              | 13.774.775.319 |
| Chi phí khác                           | 490.149                                                                           | 2.430.898                                 | 239.765                                                                           | 16.028.085                                                  | 11.490.443.289                  | 554.149                             | 0                              | 11.510.186.335 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 1.389.516.776                                                                     | 7.198.024.785                             | 2.289.715.760                                                                     | 1.738.426                                                   | 1.497.592.675                   | (3.721.582.014)                     | 2.000.000                      | 8.657.006.407  |
| Chi phí không được trừ                 | 3.240.618                                                                         | 17.514.167                                | 1.483.777                                                                         | 110.805.128                                                 | 9.763.017                       | 0                                   | 0                              | 142.806.707    |
| Thu nhập chịu thuế                     | 1.392.757.394                                                                     | 7.215.538.952                             | 2.291.199.537                                                                     | 112.543.553                                                 | 1.507.355.692                   | (3.721.582.014)                     | 2.000.000                      | 8.799.813.114  |
| Bù trừ lãi lỗ                          | (1.392.757.394)                                                                   | 0                                         | (2.291.199.537)                                                                   | (37.625.083)                                                | 0                               | 3.721.582.014                       | 0                              | 0              |
| Thu nhập tính thuế                     | 0                                                                                 | 7.215.538.952                             | 0                                                                                 | 74.918.470                                                  | 1.507.355.692                   | 0                                   | 2.000.000                      | 8.799.813.114  |
| Thuế TNDN phải nộp                     | 0                                                                                 | 360.776.948                               | 0                                                                                 | 14.983.694                                                  | 301.471.138                     | 0                                   | 400.000                        | 677.631.780    |
| Hoạt động chịu thuế suất 20%           | 0                                                                                 | 0                                         | 0                                                                                 | 14.983.694                                                  | 301.471.138                     |                                     | 400.000                        | 316.854.832    |
| Hoạt động chịu thuế suất 5% (50%*10%)  | 0                                                                                 | 360.776.948                               | 0                                                                                 | 0                                                           | 0                               | 0                                   | 0                              | 360.776.948    |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                | 1.389.516.776                                                                     | 6.837.247.837                             | 2.289.715.760                                                                     | (13.245.268)                                                | 1.196.121.537                   | (3.721.582.014)                     | 1.600.000                      | 7.979.374.627  |

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 và KCN Tam Thăng mở rộng 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

UBND TP Đà Nẵng

Hội đồng thành viên, Giám đốc

Kiểm soát viên

Phó Giám đốc, Kế toán trưởng

Mối quan hệ

Cơ quan đại diện Chủ sở hữu

Người quản lý doanh nghiệp

Kiểm soát viên Công ty

Các chức danh quản lý khác

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

VND

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ                          | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|               | Tiền lương, thù lao cho Hội đồng thành viên | 591.656.918                    | 532.491.227                    |
|               | Tiền lương, thù lao cho Kiểm soát viên      | 270.104.245                    | 243.093.820                    |
|               | Tiền lương, thù lao cho Ban điều hành       | 1.363.383.332                  | 1.227.044.998                  |

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

| Nội dung                                             | Ngày 30/6/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Phải trả tiền lương, thù lao cho Hội đồng thành viên | 266.256.918    | 414.160.835     |
| Phải trả tiền lương, thù lao cho Kiểm soát viên      | 124.204.245    | 189.075.674     |
| Phải trả tiền lương, thù lao cho Ban điều hành       | 615.483.332    | 954.373.663     |

2. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được một công ty kiểm toán độc lập soát xét. Số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2026 được phân loại và sắp xếp lại theo quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về chế độ kế toán doanh nghiệp, việc phân loại và trình bày lại này không làm thay đổi bản chất cũng như giá trị các chỉ tiêu đã được ghi nhận, mà chỉ nhằm phù hợp với quy định mới và đảm bảo tính so sánh của Báo cáo tài chính.

Ngô Kiều Diễm

Người lập biểu

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thanh Cư

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Thủy

Giám đốc

