

**CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP  
LAI VU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 29



## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Chúng tôi, các thành viên Ban Điều hành Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Công Nghiệp Lai Vu (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### Ban Điều hành

Các thành viên của Ban Điều hành điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Ông Vũ Công	Quyền Chủ tịch công ty (Bổ nhiệm ngày 02/10/2025)
Ông Nguyễn Đức Hùng	Chủ tịch công ty (Miễn nhiệm ngày 01/09/2025)
Ông Nguyễn Đức Hùng	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 07/10/2025)
Ông Vũ Công	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/10/2025)
Ông Lê Đức Dũng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Long	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/11/2025)

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; 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 Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,

**CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU**



Vũ Công

Quyền Chủ tịch

Hải Phòng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Số: 2703.07-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Ban Điều hành  
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Như đã trình bày tại Thuyết minh VI.9, Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025, Công ty còn tồn tại một số vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính tại thời điểm chuyển giao sở hữu từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sang Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) chưa được xử lý như sau:

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" với số tiền 1.870.000.000 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 1.870.000.000 đồng) liên quan đến nội dung tài sản thừa chờ xử lý. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp, theo đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với số liệu này hay không.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận số tiền ứng trước để đền bù giải phóng mặt bằng cho Hội đồng Bồi thường thiệt hại và Giải phóng mặt bằng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng kinh tế, xã Lai Khê, thành phố Hải Phòng) trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" với số tiền 94.933.363.430 VND (Tại ngày 31/12/2024: 94.933.363.430 VND). Đến ngày phát hành báo cáo này, chi phí đền bù này chưa được quyết toán và phê duyệt bởi các cấp có thẩm quyền. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Từ năm 2004 đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện bàn giao mặt bằng cho một số bên thuê đất trong Khu công nghiệp Lai Vu. Công ty đánh giá khó có khả năng thu được tiền cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng từ các bên thuê này nên chưa phát hành hóa đơn và ghi nhận doanh thu tương ứng. Căn cứ theo hợp đồng đã ký, ước tính doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng lũy kế đến ngày 31/12/2025 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng) (Lũy kế đến ngày 31/12/2024 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng)). Kiểm toán viên tiền nhiệm đã từ chối đưa ra ý kiến về vấn đề này. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

kiểm toán đầy đủ và thích hợp về vấn đề này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 31/12/2025 giá trị 236.516.055 VND (Tại ngày 31/12/2024: 678.090.800 VND), trả trước cho người bán ngắn hạn với giá trị 14.705.253.182 VND (Tại ngày 31/12/2024: 14.826.233.551 VND), Phải thu ngắn hạn khác với giá trị 140.480.748.932 VND (Tại ngày 31/12/2024: 140.861.113.110 VND), Phải trả người bán ngắn hạn với giá trị 41.930.822.585 VND (Tại ngày 31/12/2024: 43.565.475.155 VND), người mua trả tiền trước ngắn hạn với giá trị 276.572.694 VND (Tại ngày 31/12/2024: 1.022.514.520 VND), phải trả khác ngắn hạn với giá trị 3.275.366.976 VND (Tại ngày 31/12/2024: 3.010.170.388 VND), Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với giá trị 34.999.895.779 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 34.619.372.523 đồng), Doanh thu chưa thực hiện dài hạn với giá trị là 799.774.798.693 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 774.024.051.931 đồng). Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại mục V.5, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty có các khoản Phải thu khác với tổng số tiền là 36.375.672.834 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 36.375.672.834 đồng). Đây là các khoản phải thu liên quan đến bàn giao tài sản cố định Xây dựng nút đường vào Khu công nghiệp Lai Vu với quốc lộ 5 cho các đơn vị tiếp nhận theo các quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương về chấp thuận chủ trương bàn giao tài sản với các biên bản bàn giao tài sản cố định tương ứng. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để có hướng dẫn xử lý vấn đề này và kết quả cuối cùng có thể ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trình bày trên báo cáo tài chính khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn xử lý chính thức. Kiểm toán viên tiền nhiệm đã từ chối đưa ra ý kiến do ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính năm trước. Chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về các khoản công nợ này tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 31/12/2024. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.10 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố các chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã phát sinh trước thời điểm bàn giao chủ sở hữu (từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sang Ủy Ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy Ban nhân dân thành phố Hải Phòng) vào nguyên giá tài sản cố định với giá trị 454.756.295.251 đồng và thực hiện trích khấu hao tài sản cố định từ ngày bàn giao (ngày 16/5/2014) theo Kết luận thanh tra số 1223/KL-TTr ngày 23/10/2024 của Thanh tra tỉnh Hải Dương cũ, nhưng chưa có hồ sơ theo dõi chi tiết thời gian thực tế tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng. Kiểm toán viên tiền nhiệm đã từ chối đưa ý kiến về vấn đề này. Chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp về vấn đề này, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi để xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu khác và trả trước cho người bán đã tồn đọng lâu ngày lần lượt với giá trị ghi sổ 135.377.703.158 đồng và 14.461.138.041 đồng (tại 31/12/2024 lần lượt là 135.377.703.158 đồng và 14.461.138.041 đồng). Với những tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.4. của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Năm 2025, Công ty ghi nhận thu nhập từ khoản phí cơ sở hạ tầng của Công ty CP Container Quốc tế Cas từ năm 2010 đến ngày 31/01/2024 do Công ty TNHH Công nghiệp AHK trả thay theo Biên bản làm việc số 306/BBLV-LIP ngày 15/5/2024 và Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp Lai Vu số 03/2024/HĐTD-CN8 ngày 06/6/2024 với giá trị 20 tỷ đồng mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính *đính kèm*.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Công việc kiểm toán của chúng tôi nhằm đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính của Công ty theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành của khu công nghiệp Lai Vu. Việc này chỉ được thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán phát hành ngày 28/03/2025 đã từ chối đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính của Công ty liên quan tới các vấn đề: Tính hiện hữu của các khoản công nợ phải thu và phải trả; giá trị khấu hao Tài sản cố định hữu hình do chưa thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng đáng tin cậy về thời điểm sẵn sàng đưa tài sản vào sử dụng; giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu khác và trả trước cho người bán do không thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu. Các vấn đề này tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.



**Ngô Bá Duy**

Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Nguyễn Thị Thanh Xuân**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 6259-2023-034-1

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>717.284.571.824</b>	<b>989.521.853.740</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>43.550.528.608</b>	<b>52.038.957.143</b>
1 Tiền	111		13.550.528.608	52.038.957.143
2 Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>480.000.000.000</b>	<b>705.000.000.000</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	480.000.000.000	705.000.000.000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>158.140.096.922</b>	<b>169.091.137.388</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	752.268.854	678.090.800
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	14.705.253.182	14.826.233.551
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	147.444.748.932	158.348.987.083
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.971.942.286)	(4.971.942.286)
5 Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6.	209.768.240	209.768.240
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.593.946.294</b>	<b>63.391.759.209</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	623.467.038
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	35.593.946.294	62.768.292.171
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>358.730.561.353</b>	<b>384.083.184.429</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>358.653.865.563</b>	<b>379.730.955.712</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	358.653.865.563	379.730.955.712
- Nguyên giá	222		694.409.038.777	688.836.141.655
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(335.755.173.214)	(309.105.185.943)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>4.038.418.518</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	-	4.038.418.518
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>76.695.790</b>	<b>313.810.199</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	76.695.790	313.810.199
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.076.015.133.177</b>	<b>1.373.605.038.169</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>892.455.466.204</b>	<b>868.786.142.042</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>92.680.667.511</b>	<b>94.762.090.111</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	42.197.322.031	43.565.475.155
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	276.572.694	1.022.514.520
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	10.614.378.361	11.193.963.932
4 Phải trả người lao động	314		468.381.670	630.805.528
5 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15.	34.999.895.779	34.619.372.523
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.	3.275.366.976	3.010.170.388
7 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		848.750.000	719.788.065
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>799.774.798.693</b>	<b>774.024.051.931</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		799.774.798.693	774.024.051.931
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>183.559.666.973</b>	<b>504.818.896.127</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16.</b>	<b>183.559.666.973</b>	<b>504.818.896.127</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		168.000.000.000	47.832.177.865
2 Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	545.288.072.446
3 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	(89.863.048.079)
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		15.559.666.973	1.561.693.895
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		-	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.076.015.133.177</b>	<b>1.373.605.038.169</b>

Hải Phòng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Trang

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Trinh

Quyền Chủ tịch



Vũ Công

Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	63.604.603.093	46.533.083.806
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		63.604.603.093	46.533.083.806
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	29.222.443.008	36.764.205.590
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.382.160.085	9.768.878.216
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	20.377.796.573	30.425.072.587
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	13.281.800.223	15.724.992.943
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		41.478.156.435	24.468.957.860
11. Thu nhập khác	31	VI.4.	22.022.261.656	18.078.615.398
12. Chi phí khác	32	VI.5.	1.880.321.252	25.052.486.059
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		20.141.940.404	(6.973.870.661)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		61.620.096.839	17.495.087.199
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	15.488.280.263	11.761.345.626
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		46.131.816.576	5.733.741.573

Hải Phòng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Quyền Chủ tịch

Vh

Phạm Thị Trinh



Vũ Công

Phạm Thị Thu Trang

Phạm Thị Trinh

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.620.096.839	17.495.087.199
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		26.649.987.271	30.262.102.858
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(19.321.409)	(28.099.468)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.358.475.164)	(30.396.973.119)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		67.892.287.537	17.332.117.470
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.224.979.408	(13.323.937.372)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.643.562.855)	129.009.905.187
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		237.114.409	3.750.180.998
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.700.000.000)	(22.261.973.126)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	33.168.592.755
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(137.332.000)	(63.014.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		76.873.486.499	147.611.871.912
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.534.478.604)	(2.217.630.235)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(670.000.000.000)	(705.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		895.000.000.000	590.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.882.349.137	35.597.805.995
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		254.347.870.533	(81.619.824.240)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(339.729.106.976)	(23.946.669.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(339.729.106.976)	(23.946.669.305)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

*(tiếp theo)*

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(8.507.749.944)	42.045.378.367
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	52.038.957.143	9.965.479.308
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	19.321.409	28.099.468
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70 V.01	43.550.528.608	52.038.957.143

Hải Phòng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Trang

Phụ trách kế toán

Phạm Thị Trinh

Quyền Chủ tịch



Vũ Công

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty TNHH Một thành viên Khu Công Nghiệp Lai Vu (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là đơn vị thuộc Tập đoàn Công nghiệp Tàu thủy Việt Nam (gọi tắt là "Vinashin", nay là Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy - gọi tắt là "SBIC"), được thành lập theo Quyết định số 819/QĐ-CNT-TCCB-LĐ ngày 30 tháng 5 năm 2006 của Vinashin. Công ty chính thức được bàn giao nguyên trạng cho Tập đoàn Dầu khí Việt Nam theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về tái cơ cấu Vinashin, thời điểm bàn giao là ngày 01 tháng 7 năm 2010. Theo Công văn số 2301/VPCP-KTTH ngày 07 tháng 4 năm 2014 của Văn phòng Chính phủ về việc chuyển giao Khu Công nghiệp Lai Vu về tỉnh Hải Dương quản lý và theo Nghị quyết số 1227/NQ-DKVN ngày 21 tháng 5 năm 2014 của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về việc chuyển giao nguyên trạng toàn bộ Khu Công nghiệp Lai Vu (bao gồm cả Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Lai Vu) về tỉnh Hải Dương nay là Thành phố Hải Phòng quản lý, thời điểm bàn giao là ngày 15 tháng 5 năm 2014.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102005007 thay đổi lần thứ 12 ngày 08/10/2025 thì vốn điều lệ của Công ty là: **168.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám tỷ đồng).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực quản lý, vận hành, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và cho thuê đất.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh hạ tầng cơ sở khu công nghiệp; Kinh doanh cho thuê nhà xưởng;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại, không độc hại;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá.
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Xây dựng nhà các loại.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.
- Quảng cáo (trừ quảng cáo thuốc lá);
- Bốc xếp hàng hoá (không bao gồm bốc xếp hàng hoá cảng hàng không);
- Dịch vụ trông giữ phương tiện; Dịch vụ chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực tàu thủy.

**Trụ sở công ty tại:** Khu công nghiệp Lai Vu, Xã Lai Khê, TP Hải Phòng, Việt Nam

**4. 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.

**5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**6. Nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 41 người (tại ngày 31/12/2024 là 44 người)

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế của Ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giá định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

TRÁI KIỂM

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Tại thời điểm khóa sổ lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty chưa thực hiện trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục rà soát công nợ phải thu theo kết luận thanh tra.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

2025  
ÔNG  
NHIỆM  
DÂN VÀ  
ẾT N  
17-

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Thời gian khấu hao (năm)</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	08 - 50
Máy móc, thiết bị	03
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng. 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. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: giá trị công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa bảo dưỡng được phân bổ trong thời gian 1 năm đối với chi phí được phân loại là ngắn hạn và từ 2 đến 3 năm tài chính đối với chi phí được phân loại là dài hạn vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các quy định kế toán hiện hành.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục rà soát công nợ phải trả theo kết luận thanh tra.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng thuê tài sản, chứng từ nhận tiền, hóa đơn.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các thành viên.

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các thành viên sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê, phí cơ sở hạ tầng, cho thuê đường ống nước sạch, doanh thu xử lý nước thải và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và doanh thu khác.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**14. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có hệ là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>13.550.528.608</b>	<b>52.038.957.143</b>
Tiền mặt	141.647.620	216.866.715
Tiền gửi ngân hàng	13.408.880.988	51.822.090.428
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng(*)	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>43.550.528.608</b>	<b>52.038.957.143</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Dương, lãi suất 4,3%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	190.000.000.000	190.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (*)	55.000.000.000	55.000.000.000	145.000.000.000	145.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (*)	115.000.000.000	115.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Thịnh Vượng và Phát Triển (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (*)	55.000.000.000	55.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (*)	15.000.000.000	15.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>480.000.000.000</b>	<b>480.000.000.000</b>	<b>705.000.000.000</b>	<b>705.000.000.000</b>

(\*) Gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,1%/năm

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH May Tinh Lợi	126.554.698	-	255.971.414	-
Công ty TNHH Dệt Pacific Crystal	282.830.184	-	42.501.780	-
Công ty Cổ phần IBEST	988.330	-	224.800.904	-
Công ty TNHH Kiểm toán KDG	87.743.000	-	87.743.000	-
Công ty TNHH Nhôm Tân Á	102.829.344	-	-	-
Các đối tượng khác	151.323.298	-	67.073.702	-
<b>Cộng</b>	<b>752.268.854</b>	<b>-</b>	<b>678.090.800</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Lai Vu	7.055.600.000	7.055.600.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.047.139.348	2.047.139.348
Công ty Xây dựng Công nghệ thông tin Miền Trung	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Tư vấn thiết kế và Đầu tư CID	900.210.000	900.210.000
Các đối tượng khác	3.702.303.834	3.823.284.203
<b>Cộng</b>	<b>14.705.253.182</b>	<b>14.826.233.551</b>

Số dư công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản trả trước phát sinh trước thời điểm bán giao chủ sở hữu Công ty từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương. Số dư công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 chưa được xác nhận với số tiền là 14.705.253.182 đồng. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục rà soát, đối chiếu các khoản công nợ.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***5. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Hội đồng bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng kinh tế, xã Lai Khê, thành phố Hải Phòng) (1)	94.933.363.430	-	94.933.363.430	-
Xây dựng nút giao đường vào khu công nghiệp Lai Vu với Quốc lộ 5 (2)	36.375.672.834	-	36.375.672.834	-
Thuế GTGT đã trả nhưng nhà thầu chưa phát hành hóa đơn (3)	4.762.174.046	(4.762.174.046)	4.762.174.046	(4.762.174.046)
Lãi dự thu	6.964.000.000	-	17.487.873.973	-
Phải thu khác	4.071.024.894	-	4.068.666.894	-
Tập đoàn Dầu Khí Việt Nam (tiền hỗ trợ tết)	64.000.000	-	64.000.000	-
Thu theo kết luận thanh tra	4.004.666.894	-	4.004.666.894	-
Phải thu khác	2.358.000	-	-	-
Tạm ứng	-	-	354.000.000	-
Dư nợ TK 338	338.513.728	-	367.235.906	-
<b>Cộng</b>	<b>147.444.748.932</b>	<b>(4.762.174.046)</b>	<b>158.348.987.083</b>	<b>(4.762.174.046)</b>

(1) Số tiền Công ty đã chuyển cho Hội đồng bồi thường thiệt hại và Giải phóng mặt bằng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng kinh tế, xã Lai Khê, thành phố Hải Phòng) để chi trả liên quan đến việc giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Lai Vu. Đến ngày phát hành báo cáo này, chi phí đền bù này chưa được quyết toán và phê duyệt bởi các cấp có thẩm quyền. Ngày 29/01/2026, Công ty đã có Công văn số 90/LIP-TCKT gửi Ủy ban nhân dân xã Lai Khê về việc đề nghị Ủy ban nhân dân xã Lai Khê hỗ trợ, phối hợp rà soát các hồ sơ nhận bản giao từ Ủy ban nhân dân huyện Kim Thành.

(2) Công ty đang phản ánh số dư phải thu khác với số tiền 36.375.672.834 đồng là các khoản phải thu liên quan đến việc bàn giao tài sản cố định Xây dựng nút giao đường vào Khu Công nghiệp Lai Vu với Quốc lộ 5 cho các đơn vị tiếp nhận theo các quyết định của Ủy Ban nhân dân tỉnh Hải Dương về chấp nhận chủ trương bàn giao tài sản và các biên bản bàn giao tài sản cố định tương ứng. Đến ngày phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để có hướng dẫn xử lý vấn đề này và kết quả cuối cùng có thể ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu trình bày trên báo cáo tài chính khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn xử lý chính thức.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

(3) Thể hiện phần thuế GTGT đầu vào của các hạng mục đầu tư đã được Công ty nghiệm thu, quyết toán và thanh toán cho nhà cung cấp phát sinh trước ngày 30/6/2010 nhưng các nhà cung cấp chưa phát hành hóa đơn cho Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi tương ứng 100% giá trị khoản phải thu này.

**6. Tài sản thiếu chờ xử lý**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	209.768.240	-	209.768.240
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>209.768.240</b>	<b>-</b>	<b>209.768.240</b>

**7. Nợ xấu**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
<i>Phải thu khác</i>	<i>4.762.174.046</i>	-	<i>4.762.174.046</i>	-
Thuế GTGT đã trả nhưng nhà thầu chưa phát hành hóa đơn	4.762.174.046	-	4.762.174.046	-
<i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>	<i>209.768.240</i>	-	<i>209.768.240</i>	-
Các đối tượng khác	209.768.240	-	209.768.240	-
<b>Cộng</b>	<b>4.971.942.286</b>	<b>-</b>	<b>4.971.942.286</b>	<b>-</b>

**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Sửa chữa, thay thế, bảo trì bảo dưỡng Modul	-	149.109.865
Màn hình hiển thị, đầu đo Amoni, Chi phí hiệu chuẩn	76.695.790	164.700.334
<b>Cộng</b>	<b>76.695.790</b>	<b>313.810.199</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng bể phòng ngừa sự cố môi trường cho hệ thống Xử lý nước thải	-	3.229.817.592
Xây dựng tuyến đường ống D160 từ Nhà máy Xử lý nước thải ra vị trí xả thải	-	808.600.926
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4.038.418.518</b>

**CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Lai Vu, Xã Lai Khê, TP Hải Phòng, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	684.612.831.055	31.323.600	4.155.623.364	36.363.636	688.836.141.655	
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.572.897.122	-	-	-	5.572.897.122	
Số dư ngày 31/12/2025	690.185.728.177	31.323.600	4.155.623.364	36.363.636	694.409.038.777	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	307.407.443.785	31.323.600	1.630.054.922	36.363.636	309.105.185.943	
Khấu hao trong năm	26.235.307.303	-	414.679.968	-	26.649.987.271	
Số dư ngày 31/12/2025	333.642.751.088	31.323.600	2.044.734.890	36.363.636	335.755.173.214	
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2025	377.205.387.270	-	2.525.568.442	-	379.730.955.712	
Tại ngày 31/12/2025	356.542.977.089	-	2.110.888.474	-	358.653.865.563	

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 37.864.365.048 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 36.563.228.980 VND)

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố các chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã phát sinh trước thời điểm bản giao chủ sở hữu (từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sang Ủy Ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy Ban nhân dân thành phố Hải Phòng) vào nguyên giá tài sản cố định với giá trị 454.756.295.251 đồng và thực hiện trích khấu hao tài sản cố định từ ngày bàn giao (ngày 16/5/2014) theo Kết luận thanh tra số 1223/KL-ITtr ngày 23/10/2024 của Thanh tra tỉnh Hải Dương cũ, nhưng chưa có hồ sơ theo dõi chi tiết thời gian thực tế tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**11. Phải trả người bán**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Minh Cát	17.969.647.335	-	17.969.647.335	-
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng và Thương mại Thái An	6.052.723.491	-	6.052.723.491	-
Xí nghiệp Giao thông và Xây dựng Chiến Thắng	4.678.724.200	-	4.678.724.200	-
Doanh nghiệp tư nhân Quý Dương	2.813.756.000	-	2.813.756.000	-
Công ty TNHH MTV CNTT Nam Triệu	2.216.749.000	-	2.216.749.000	-
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	1.303.037.142	-	1.303.037.142	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC)	1.184.364.000	-	1.184.364.000	-
Các đối tượng khác	5.978.320.863	-	7.346.473.987	-
<b>Cộng</b>	<b>42.197.322.031</b>	<b>-</b>	<b>43.565.475.155</b>	<b>-</b>

Công nợ phải trả của Công ty chủ yếu là các khoản công nợ tồn đọng từ trước thời điểm bàn giao chủ sở hữu Công ty từ Vinashin sang Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và bàn giao từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sang Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương, đang trong thời gian chờ quyết toán và xử lý. Vì vậy, Công ty chưa đánh giá khả năng thanh toán đối với các khoản công nợ phải trả nêu trên và chưa xác nhận bởi người bán. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục rà soát, đối chiếu các khoản công nợ.

Số dư công nợ phải trả cho người bán ngắn hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản phải trả phát sinh trước thời điểm bàn giao từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là UBND Thành phố Hải Phòng) và chưa được xác nhận với số tiền là 42.197.322.031 đồng.

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Cơ khí và Thương mại Bình Dương	260.000.000	260.000.000
Công ty CP Cơ khí chính xác Vinashin	13.560.369	-
Công ty TNHH Nhôm Tân Á	-	252.266.749
Công ty TNHH Astee Horie Việt Nam	-	500.000.000
Các đối tượng khác	3.012.325	10.247.771
<b>Cộng</b>	<b>276.572.694</b>	<b>1.022.514.520</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	367.246.320	10.454.139.910	10.811.466.510	9.919.720
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.816.178.378	15.488.280.263	15.700.000.000	10.604.458.641
Thuế thu nhập cá nhân	10.539.234	55.655.074	66.194.308	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	2.948.375.007	2.948.375.007	-
<b>Cộng</b>	<b>11.193.963.932</b>	<b>28.946.450.254</b>	<b>29.526.035.825</b>	<b>10.614.378.361</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	2.515.942	2.515.942
Nộp lại phần chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ (*)	-	334.729.106.976	334.729.106.976	-
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước (**)	62.768.292.171	32.176.861.819	5.000.000.000	35.591.430.352
<b>Cộng</b>	<b>62.768.292.171</b>	<b>366.905.968.795</b>	<b>339.731.622.918</b>	<b>35.593.946.294</b>

(\*) Công ty nộp lại phần chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc nộp chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn so với vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu với số tiền 334.729.106.976 đồng.

(\*\*) Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước 35.591.430.352 đồng, gồm:

- Số đã nộp về Ngân sách nhà nước là: 65.629.442.528 đồng.

- Lợi nhuận sau thuế còn lại phải nộp về NSNN sau trích lập các quỹ năm 2025 là: 32.176.861.819 đồng

- Năm 2025, Công ty nộp thừa lợi nhuận sau thuế còn lại phải nộp về NSNN sau trích lập các quỹ năm 2024 là: 2.138.849.643 đồng (= 5.000.000.000 đồng - 2.861.150.357 đồng)

**14. Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ông Ngô Văn Tâm	1.870.000.000	1.870.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Cát	648.885.707	648.885.707
Tiền đặt cọc	200.000.000	300.000.000
Phải trả khác	556.481.269	191.284.681
<b>Cộng</b>	<b>3.275.366.976</b>	<b>3.010.170.388</b>

Số dư phải trả khác chủ yếu bao gồm số dư các khoản phát sinh trước thời điểm bàn giao từ Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương và chưa được xác nhận với số tiền tại ngày 31/12/2025 là 2.710.170.388 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 2.710.170.388 đồng). Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục rà soát, đối chiếu các khoản công nợ.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>34.999.895.779</b>	<b>34.619.372.523</b>
Công ty TNHH Công nghiệp AHK	836.535.838	836.535.838
Công ty TNHH Cơ khí và Thương mại Bình Dương	220.109.430	220.109.430
Công ty CP Cấp nước khu công nghiệp Lai Vu	87.081.041	87.081.041
Công ty Cổ phần Dệt 10/10	691.109.461	691.109.461
Công ty TNHH Dệt Pacific Crystal	6.074.038.407	6.074.038.407
Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp và Dịch vụ Kho Việt Nam	9.875.286.651	9.875.286.651
Công ty Cổ phần IBEST (trước đây là Công ty CP Xăng dầu KCN Lai Vu)	238.548.036	238.348.646
Công ty TNHH Manufacturing Solution Việt Nam	1.657.053.496	1.657.053.496
Công ty TNHH MTV Misawa Engineering Việt Nam	302.176.644	302.176.644
Công ty TNHH Nhôm Tân Á	1.134.692.660	541.226.212
Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp tàu thủy	-	205.423.138
Công ty TNHH May Tinh Lợi	13.883.264.115	13.883.264.115
Viễn thông Hải Dương - Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam	-	7.719.444
<b>b) Dài hạn</b>	<b>799.774.798.693</b>	<b>774.024.051.931</b>
Công ty TNHH Công nghiệp AHK	23.646.560.701	24.483.096.539
Công ty TNHH Cơ khí và Thương mại Bình Dương	5.962.419.720	6.182.529.150
Công ty CP Cấp nước khu công nghiệp Lai Vu	2.353.997.160	2.441.078.201
Công ty Cổ phần Dệt 10/10	18.684.779.079	19.375.888.540
Công ty TNHH Dệt Pacific Crystal	189.322.176.962	195.396.215.369
Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp và Dịch vụ Kho Việt Nam	135.750.856.264	87.232.404.906
Công ty Cổ phần IBEST (trước đây là Công ty CP Xăng dầu KCN Lai Vu)	6.463.496.770	6.702.244.196
Công ty TNHH Manufacturing Solution Việt Nam	44.784.088.719	46.441.142.215
Công ty TNHH MTV Misawa Engineering Việt Nam	8.168.517.020	8.470.693.664
Công ty TNHH Nhôm Tân Á	16.467.781.644	15.171.725.952
Công ty TNHH May Tinh Lợi	348.170.124.654	362.053.388.769
Viễn thông Hải Dương - Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam	-	73.644.430
<b>Cộng</b>	<b>834.774.694.472</b>	<b>808.643.424.454</b>

**CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Lai Vu, Xã Lai Khê, TP Hải Phòng, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**16. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỉ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	<b>47.832.177.865</b>	<b>545.288.072.446</b>	<b>(89.863.048.079)</b>	-	<b>(528.095.256)</b>	<b>502.729.106.976</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	5.733.741.573	5.733.741.573
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.561.693.895	(2.344.495.960)	(782.802.065)
Lợi nhuận phải nộp NSNN	-	-	-	-	(2.861.150.357)	(2.861.150.357)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>47.832.177.865</b>	<b>545.288.072.446</b>	<b>(89.863.048.079)</b>	<b>1.561.693.895</b>	-	<b>504.818.896.127</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	46.131.816.576	46.131.816.576
Tặng khác (iii)	120.167.822.135	-	89.863.048.079	-	-	210.030.870.214
Nộp chênh lệch Vốn CSH lớn hơn vốn điều lệ (i), (iii)	-	(334.729.106.976)	-	-	-	(334.729.106.976)
Giảm khác	-	(210.030.870.214)	-	-	-	(210.030.870.214)
Giảm khác bù đắp lỗ lũy kế sau điều chỉnh hồi tố (iii)	-	(528.095.256)	-	-	528.095.256	-
Tạm trích các quỹ (ii)	-	-	-	13.997.973.078	(14.483.050.013)	(485.076.935)
Lợi nhuận phải nộp NSNN (ii)	-	-	-	-	(32.176.861.819)	(32.176.861.819)
<b>Số dư ngày 31/12/2025</b>	<b>168.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.559.666.973</b>	<b>-</b>	<b>183.559.666.973</b>

(i) Căn cứ theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 10/04/2025 về việc nộp chênh lệch vốn chủ sở hữu so với vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu theo Kết luận thanh tra số 1223/KL-TTr ngày 23/10/2024 của Chánh Thanh tra tỉnh Hải Dương.

(ii) Căn cứ theo Quyết định số 167/QĐ-LIP ngày 24/02/2026 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025, tạm phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024 và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

(iii) Hạch toán giảm từng thành phần vốn tương ứng thuộc nguồn vốn chủ sở hữu theo Công văn số 1769/STC-DKKD ngày 15/4/2025 của Sở Tài chính tỉnh Hải Dương



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng (trước đây là UBND tỉnh Hải Dương)	168.000.000.000	47.832.177.865
<b>Cộng</b>	<b>168.000.000.000</b>	<b>47.832.177.865</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	47.832.177.865	47.832.177.865
Vốn góp tăng trong kỳ	120.167.822.135	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối năm	168.000.000.000	47.832.177.865
<b>Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ phải nộp về Ngân sách Nhà nước</b>	<b>32.176.861.819</b>	<b>2.861.150.357</b>

**17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

*Ngoại tệ các loại:*

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Hải Dương <i>Dollar Mỹ (USD)</i>	24.602,50	24.642,10

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	63.604.603.093	46.533.083.806
<b>Cộng</b>	<b>63.604.603.093</b>	<b>46.533.083.806</b>

Từ năm 2004 đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện bàn giao mặt bằng cho một số bên thuê đất trong Khu công nghiệp Lai Vu. Công ty đánh giá khó có khả năng thu được tiền cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng từ các bên thuê này nên chưa phát hành hóa đơn và ghi nhận doanh thu tương ứng. Căn cứ theo hợp đồng đã ký, ước tính doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng lũy kế đến ngày 31/12/2025 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng) (Lũy kế đến ngày 31/12/2024 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng)).

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.222.443.008	36.764.205.590
<b>Cộng</b>	<b>29.222.443.008</b>	<b>36.764.205.590</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	20.358.475.164	30.396.973.119
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	19.321.409	28.099.468
<b>Cộng</b>	<b>20.377.796.573</b>	<b>30.425.072.587</b>

**4. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng thu được (*)	20.186.653.980	12.738.808.611
Tiền thu hồi sau thanh tra	-	2.472.284.806
Tiền thu từ hoàn tiền khắc phục việc phá dỡ tài sản xây dựng dở dang trên lô đất CN13	-	995.431.857
Truy thu lương theo quyết định thanh tra	1.282.580.323	-
Thu hồi tiền lương đã chi tạm ứng cho Người quản lý vượt số tiền lương thực hiện được UBND tỉnh phê duyệt năm 2024 theo QĐ số 509/QĐ-LIP ngày 10/06/2025	132.996.000	-
Tiền phạt thu được	-	124.342.898
Thu nhập khác	420.031.353	1.747.747.226
<b>Cộng</b>	<b>22.022.261.656</b>	<b>18.078.615.398</b>

(\*) Trong đó phần 20 tỷ là khoản tiền Công ty TNHH Công nghiệp AHK trả khoản hộ phí cơ sở hạ tầng của Công ty CP Container Quốc tế Cas từ năm 2010 đến ngày 31/01/2024 theo Biên bản làm việc số 306/BBLV-LIP ngày 15/5/2024 và Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp Lai Vu số 03/2024/HĐTD-CN8 ngày 06/6/2024 thì Công ty TNHH Công nghiệp AHK có nghĩa vụ trả khoản phí cơ sở hạ tầng của Công ty CP Container Quốc tế Cas từ năm 2010 đến ngày 31/01/2024 với giá trị 31.255.895.000 đồng (trong đó chi trả năm 2024 là 11.255.895.000 đồng, năm 2025 là 20 tỷ đồng).

**5. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản phạt do vi phạm hành chính	486.500.000	13.741.231.821
Điều chỉnh sai sót sau thanh tra	942.256.526	8.832.926.393
Giá trị thu bồi nộp về tài khoản thanh tra	-	2.206.000.000
Chi ủng hộ	188.510.000	-
Chi phí khác	263.054.726	272.327.845
<b>Cộng</b>	<b>1.880.321.252</b>	<b>25.052.486.059</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.496.856.600	7.354.509.692
Chi phí đồ dùng văn phòng	452.006.511	431.772.585
Thuế, phí và lệ phí	13.879.123	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.521.889.354	4.194.570.122
Chi phí bằng tiền khác	1.797.168.635	3.744.140.544
<b>Cộng</b>	<b>13.281.800.223</b>	<b>15.724.992.943</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	237.114.409	431.772.585
Chi phí nhân công	7.496.856.600	7.354.509.692
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.649.987.271	30.262.102.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.259.805.755	10.696.672.854
Chi phí khác bằng tiền	2.075.990.483	3.744.140.544
<b>Cộng</b>	<b>42.719.754.518</b>	<b>52.489.198.533</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	61.620.096.839	17.495.087.199
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	15.821.304.476	41.311.640.930
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	77.441.401.315	58.806.728.129
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.488.280.263	11.761.345.626

**9. Các vấn đề phát sinh trước thời điểm chuyển giao chủ sở hữu công ty Tập đoàn Dầu khí Việt Nam sang Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) liên quan đến báo cáo tài chính chưa được xử lý**

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" với số tiền 1.870.000.000 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 1.870.000.000 đồng) liên quan đến nội dung tài sản thừa chờ xử lý.

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận số tiền ứng trước để đền bù giải phóng mặt bằng cho Hội đồng Bồi thường thiệt hại và Giải phóng mặt bằng huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng kinh tế, xã Lai Khê, thành phố Hải Phòng) trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" với số tiền 94.933.363.430 VND (Tại ngày 31/12/2024: 94.933.363.430 VND). Đến ngày phát hành báo cáo này, chi phí đền bù này chưa được quyết toán và phê duyệt bởi các cấp có thẩm quyền.

- Từ năm 2004 đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện bán giao mặt bằng cho một số bên thuê đất trong Khu công nghiệp Lai Vu. Công ty đánh giá khó có khả năng thu được tiền cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng từ các bên thuê này nên chưa phát hành hóa đơn và ghi nhận doanh thu tương ứng. Căn cứ theo hợp đồng đã ký, ước tính doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng lũy kế đến ngày 31/12/2025 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng) (Lũy kế đến ngày 31/12/2024 là khoảng 6,96 triệu USD (tương đương khoảng 135,48 tỷ đồng)).

**VII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Điều hành, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các Công ty có liên quan.

**Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng  
(trước đây là UBND tỉnh Hải Dương)

Ông Vũ Công

Ông Nguyễn Đức Hùng

Ông Lê Đức Dũng

Ông Vũ Xuân Dũng

Ông Nguyễn Văn Long

**Mối quan hệ**

Chủ sở hữu

Quyền Chủ tịch  
(Bổ nhiệm ngày 02/10/2025)

Giám đốc  
(Bổ nhiệm ngày 07/10/2025)

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc  
(Miễn nhiệm ngày 15/03/2024)

Kế toán trưởng  
(Miễn nhiệm ngày 01/11/2025)

**\*) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lợi nhuận phải nộp</b>		
Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng	32.176.861.819	2.861.150.357
<b>Lợi nhuận đã nộp</b>		
Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng	5.000.000.000	23.946.669.305
<b>Phần chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ đã nộp</b>		
Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng	334.729.106.976	-

**\*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)	856.048.000	796.078.846
<b>Cộng</b>	<b>856.048.000</b>	<b>796.078.846</b>

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Ông Vũ Công	232.224.000	171.146.538
Ông Nguyễn Đức Hùng	306.824.000	234.566.923
Ông Lê Đức Dũng	189.000.000	183.946.154
Ông Vũ Xuân Dũng	-	45.773.077
Ông Nguyễn Văn Long	128.000.000	160.646.154
	<b>856.048.000</b>	<b>796.078.846</b>

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Lai Vu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Châu Á.

Hải Phòng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP LAI VU**

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Trang

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Trinh

Quyền Chủ tịch



Vũ Công

