

**BẢO CAO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRẠI PHIẾU
ĐỐI VỚI TRẠI PHIẾU CÒN DƯ NỢ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DU LỊCH - ĐẦU TƯ
CỦA LAO CHÀM**

Kỳ báo cáo năm 2025

(Đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Trang	2	Báo cáo của Ban Giám đốc
	3 - 4	Báo cáo của Kiểm toán độc lập
	5 - 6	Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025
	7 - 8	Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025

BẢO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được") của Công ty.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000382275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng) cấp lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 18 tháng 11 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Dương Thị Tuyết Sang Chủ tịch
Bà Đặng Dương Tô Phương Thành viên
Ông Trần Vĩnh Hiền Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Vĩnh Hiền Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Oanh Phó Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được cho Công ty.


TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của văn bản pháp luật mà tá chỉ tiết tại Thuyết minh 4 trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được.
Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được, Ban Giám đốc Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu sau:

- ▶ Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- ▶ Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được theo cơ sở lập báo cáo được mô tả tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được.

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được trình bày tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được.

Thay mặt Ban Giám đốc Công ty,


Trần Vĩnh Hiền
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được") kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm ("Công ty") được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 08, bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được và các thuyết minh liên quan.

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 tình hình sử dụng số tiền thu được của Công ty theo cơ sở lập báo cáo được trình bày tại phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được 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 tình hình sử dụng số tiền thu được 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 tình hình sử dụng số tiền thu được dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025 của Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được của Công ty được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và tuân thủ các quy định nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định mô tả chi tiết tại Thuyết minh 4 trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được kèm theo. Do đó, báo cáo kiểm toán này không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Công ty TNHH
Hàng Kiểm toán AASC



Nguyễn Anh Ngọc
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1437-2023-002-1

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Hoàng Đức Anh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4876-2024-002-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**
kỳ báo cáo năm 2025

1. Thông tin doanh nghiệp

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm
Mã số thuế: 4000382275
Giấy CNĐKD: 4000382275
Ngày cấp: 18/11/2025
Nơi cấp: Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng
Địa chỉ: 36-38 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Số điện thoại: 0236.389.0885
Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê.
Mã số thuế: 4000382275

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐQT/CLC ngày 16/10/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án chào bán và phát hành trái phiếu riêng lẻ ("Nghị quyết"), chi tiết như sau:

- Tổng giá trị huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và giá trị phát hành theo từng mã trái phiếu cho kỳ báo cáo năm 2025 như sau:



Stt	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành dự kiến	Giá trị phát hành thực tế
1	CHACB2426001	576.000.000.000	576.000.000.000

- Mục đích sử dụng số tiền thu được: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng vào mục đích thực hiện dự án "Khu căn hộ phía đông đường Trần Hưng Đạo" (tên thương mại của dự án là "Sun Ponte Residence Da Nang").

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ

(Kỳ báo cáo năm 2025, Công ty thực hiện nghĩa vụ báo cáo khi còn dư nợ trái phiếu trong 6 tháng cuối năm)

Stt	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
I	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	Không có			-	
II	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
	Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng dự án "Khu căn hộ phía đông đường Trần Hưng Đạo" (tên thương mại của dự án là "Sun Ponte Residence Da Nang")	CHACB2426001	576.000.000.000	-	576.000.000.000
Tổng cộng (I+II)			576.000.000.000	-	576.000.000.000



GIÁM ĐỐC
Trần Vĩnh Hiền
Giám đốc


Võ Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRẠI PHIẾU

ky báo cáo năm 2025

1. Thông tin chung

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Dầu từ Củ Lao Châm là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000382275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng) cấp lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 18 tháng 11 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 36-38 Bạch Đằng, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.700.000.000.000 VND.

Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê.

2. Thông tin về trại phiếu phát hành

1. Tên tổ chức phát hành:

Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Dầu từ Củ Lao Châm

2. Mã trại phiếu:

CHACB2426001

3. Loại hình trại phiếu:

Trại phiếu không chuyên đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng

4. Hình thức phát hành:

Chào bán trại phiếu riêng lẻ

5. Mệnh giá:

100.000.000 VND/trại phiếu

6. Khối lượng phát hành (Theo mệnh giá):

5.760 Trại phiếu

7. Kỳ hạn trại phiếu:

18 (mười tám) tháng

8. Ngày phát hành:

21/10/2024

Kết quả

10. Tổng số lượng trại phiếu đã phát hành:

5.760 Trại phiếu

11. Tổng số tiền thu được từ việc phát hành:

576.000.000.000 VND

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập được bằng đồng Việt Nam (VND).

4. Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập theo yêu cầu công bố thông tin phù hợp với quy định tại các văn bản pháp luật sau (sau đây gọi tắt là "Văn bản pháp luật"):

↳ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp quốc tế;

- ▶ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường quốc tế;

- ▶ Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính và Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường quốc tế.

Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập phù hợp theo mẫu 3.4. Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Phụ lục III kèm theo Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính và Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường quốc tế.

Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ việc phát hành trái phiếu và số tiền đã được giải ngân thực tế để sử dụng cho mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu nêu trên. Trong đó:

- ▶ Số tiền Công ty thu được từ các đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào nguồn vốn của Công ty theo số tiền thu thực tế;
- ▶ Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ các đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho hoạt động đầu tư theo mục đích trong Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu ngày 17/10/2024.

5. Mục đích sử dụng báo cáo

Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được của Công ty được lập và chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ theo Quyết định về phương án phát hành trái phiếu.

Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của "Văn bản pháp luật". Do đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

6. Những sự kiện phát sinh sau ngày lập Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được

Không có các sự kiện nào xảy ra sau ngày lập báo cáo đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Bảo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được này.



GIÁM ĐỐC
Trần Vinh Hiền

Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Võ Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng