

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây tên giao dịch quốc tế là Dau Giay Industrial Zone Joint Stock Company; Tên gọi tắt là DAGIZ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3600854383 đăng ký lần đầu ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19/10/2021 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trương Thị Mai Trúc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Sơn	Thành viên
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Phương Thanh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Dương Tấn Liêm	Thành viên
Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Thành Sơn	Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính cho đến thời điểm lập báo cáo này là: Ông Nguyễn Thành Sơn – Tổng Giám đốc (sinh ngày 21/07/1976; Dân tộc Kinh, Quốc tịch Việt Nam; Thẻ Căn cước công dân số 075076010674 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/06/2021; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố 3, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Chỗ ở hiện tại: Khu phố 3, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- 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 liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Thành Sơn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 04 tháng 01 năm 2024

Số: 2809/2023/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 01 năm 2024, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



THIỆU SĨ MINH

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5243-2020-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2024

NGUYỄN LÊ HUY

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 6097-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.348.019.029.477	1.300.476.513.968
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7.750.372.932	138.744.391.856
1. Tiền	111		7.750.372.932	138.744.391.856
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.283.130.689.600	1.120.146.700.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.283.130.689.600	1.120.146.700.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.336.860.931	41.055.891.374
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	9.654.325.186	3.491.911.374
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	312.233.800	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	46.370.301.945	37.563.980.000
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	356.622.550	251.749.733
1. Hàng tồn kho	141		356.622.550	251.749.733
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		444.483.464	277.781.005
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		258.508.514	107.781.005
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	185.974.950	170.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		491.860.512.525	507.021.054.063
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.003.570.040	4.527.090.658
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	5.003.570.040	4.527.090.658
- Nguyên giá	222		9.756.144.659	8.599.004.936
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.752.574.619)	(4.071.914.278)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	235.305.317.110	250.975.477.887
- Nguyên giá	231		341.754.311.179	338.721.830.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(106.448.994.069)	(87.746.352.186)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		249.291.761.797	248.407.604.202
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	249.291.761.797	248.407.604.202
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.259.863.578	3.110.881.316
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.259.863.578	3.110.881.316
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.839.879.542.002	1.807.497.568.031

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.533.520.971.485	1.580.538.283.258
I. Nợ ngắn hạn	310		58.136.534.583	87.988.911.667
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	1.318.058.288	1.245.320.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	3.897.723.929	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	3.169.101.525	667.256.043
4. Phải trả người lao động	314		2.431.687.466	1.294.281.001
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	65.000.000	55.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	43.980.707.062	42.562.598.585
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	2.931.872.948	41.954.733.604
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		342.383.365	209.721.559
II. Nợ dài hạn	330		1.475.384.436.902	1.492.549.371.591
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	63.312.519.145	49.402.943.980
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	1.412.071.917.757	1.443.146.427.611
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		306.358.570.517	226.959.284.773
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	306.358.570.517	226.959.284.773
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		85.359.047.967	62.066.161.388
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		100.999.522.550	44.893.123.385
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	8.568.936.587
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		100.999.522.550	36.324.186.798
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.839.879.542.002	1.807.497.568.031

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 04 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	94.094.438.500	91.682.236.184
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		94.094.438.500	91.682.236.184
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	40.774.931.788	39.292.774.455
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		53.319.506.712	52.389.461.729
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	88.224.330.534	59.289.445.422
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	51.061.662	51.061.662
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	15.401.275.378	13.833.478.363
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		126.091.500.206	97.794.367.126
11. Thu nhập khác	31	5.6	428.882.982	500.287.913
12. Chi phí khác	32	5.7	152.200.000	233.200.033
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		276.682.982	267.087.880
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		126.368.183.188	98.061.455.006
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	25.368.660.638	19.737.268.208
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		100.999.522.550	78.324.186.798
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	8.417	6.427
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	8.417	6.427

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyên

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 04 tháng 01 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	60.007.638.502	187.609.433.417
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02	(11.139.082.321)	(12.688.705.915)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.965.018.866)	(7.956.518.764)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(22.836.544.586)	(24.068.051.614)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	741.300.915	9.371.352.772
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07	(9.408.341.872)	(20.402.563.983)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	9.399.951.772	131.864.945.913
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.277.989.685)	(9.000.313.909)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	106.750.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.120.323.989.600)	(1.131.340.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	957.340.000.000	1.119.735.164.400
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	79.418.008.589	56.287.657.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(89.843.970.696)	35.789.257.678
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.550.000.000)	(68.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(50.550.000.000)	(68.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(130.994.018.924)	99.654.203.591
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	138.744.391.856	39.090.188.265
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	7.750.372.932	138.744.391.856

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyên

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 04 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây (gọi là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3600854383 đăng ký lần đầu ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19/10/2021 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Km2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 120.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi tỷ đồng); Tổng số cổ phần là 12.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/01 cổ phần.

Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2023 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số vốn góp	Số cổ phần	Tỷ lệ
		VND	Cổ phần	%
1.	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	73.998.000.000	7.399.800	61,67%
2.	Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	26.600.000.000	2.660.000	22,17%
3.	Công ty CP Khu công nghiệp Hố Nai	9.000.000.000	900.000	7,50%
4.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.000.000.000	200.000	1,67%
5.	Các cổ đông khác	8.402.000.000	840.200	6,99%
		120.000.000.000	12.000.000	100,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 30 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, kinh doanh cho thuê cơ sở hạ tầng và các dịch vụ kèm theo trong khu công nghiệp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị và khu dịch vụ);
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Mua bán gỗ củi các loại, cao su thành phẩm (từ nguồn gỗ hợp pháp, không chứa gỗ tròn tại trụ sở));
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và ngoài nước (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng));
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);
- Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định);
- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả 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 năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Các giao dịch 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 (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

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

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.4 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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.5 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, 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.

3.6 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

3.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Cơ sở hạ tầng	05 – 25

3.9 Tài sản dở dang dài hạn

Tài sản dở dang dài hạn bao gồm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang

- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí dự định để sản xuất hàng tồn kho nhưng việc sản xuất vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường của doanh nghiệp tại thời điểm Báo cáo
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

3.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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 cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu về cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Khu công nghiệp Dầu Giây.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Với các hợp đồng cho thuê không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần, Công ty thực hiện phân bổ doanh thu nhận trước thành nhiều kỳ phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng được Công ty ghi nhận theo phương pháp trích trước các khoản chi phí dựa trên tổng mức đầu tư được duyệt theo nguyên tắc:

- Công ty chỉ trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong chu kỳ kinh doanh;
- Công ty chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần cơ sở hạ tầng đã hoàn thành và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần cơ sở hạ tầng được xác định là đã cho thuê (được xác định theo diện tích).

Giá vốn hàng bán các hoạt động khác phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong năm.

3.15 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm,

quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

3.17 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	60.349.842	43.296.328
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.690.023.090	138.701.095.528
	7.750.372.932	138.744.391.856

4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600	1.120.146.700.000	1.120.146.700.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600	1.120.146.700.000	1.120.146.700.000
	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600	1.120.146.700.000	1.120.146.700.000

4.3 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Việt Mỹ Đồng Nai	-	145.427.781
Công ty TNHH Longwell	355.867.082	329.152.992
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thức ăn chăn nuôi Bình Minh	-	2.502.419.379
Công ty TNHH Sao Dầu	8.756.308.480	80.357.272
Phải thu khách hàng khác	542.149.624	434.553.950
	9.654.325.186	3.491.911.374

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ Xây dựng ACONS	33.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ phòng cháy Thành Nam	129.600.000	-
Công ty TNHH XDDV Hoàng Đại Phát	94.273.800	-
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế	35.000.000	-
Công ty TNHH Tuấn Hải Sơn	20.360.000	-
	312.233.800	-

4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	46.370.301.945	-	37.563.980.000	-
	46.370.301.945	-	37.563.980.000	-

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	356.622.550	-	251.749.733	-
	356.622.550	-	251.749.733	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án "Khu công nghiệp Dầu Giây" (i)		
Chi phí chung toàn dự án	248.796.161.038	248.180.672.823
Chi phí TVLQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN	867.471.016	867.471.016
Chi phí lập BC đánh giá tác động môi trường dự án	109.090.909	109.090.909
Chi phí TVLDA Đầu tư xây dựng dự án KCN	453.275.568	453.275.568
Chi phí KSĐH phục vụ cho quy hoạch chi tiết 1/2000	154.545.454	154.545.454
Đo đạc địa chính KCN tỷ lệ 1/2000	241.045.080	241.045.080
Chi phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất KCN	18.400.000	18.400.000
Phí xây dựng 5 hạng mục hạ tầng KCN	678.409.000	678.409.000
Chi phí KSTK 5 hạng mục dự án KCN	1.309.090.909	1.309.090.909
Chi phí thẩm tra TKBVTC TDT dự án KCN	223.082.727	223.082.727
Chi phí tư vấn LCNT KS địa hình, địa chất, thiết kế BVTC hạ tầng KCN	15.256.364	15.256.364
Chi phí lập BC kết quả thực hiện các công trình BVMT	300.000.000	300.000.000
Chi phí kiểm toán Rà phá bom mìn toàn khu	17.558.000	17.558.000
Chi phí điều chỉnh cấp mới GCN QSD đất	10.742.676	10.742.676
Chi phí biên vẽ các thửa đất điều chỉnh quy hoạch	4.223.727	4.223.727
Chi phí biên vẽ BĐĐC toàn khu	15.820.013	15.820.013
Chi phí đo vẽ cắm mốc bản đồ địa chính toàn khu	91.417.336	91.417.336
Chi phí điều chỉnh thông tin GCN QSD đất	4.016.326	4.016.326
Chi phí biên vẽ các thửa đất ĐCQH	1.183.746	1.183.746
Chi phí Lập BC những nội dung thay đổi so với ĐTM dự án ĐTXDHT KCNDG	320.000.000	320.000.000
Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000	368.181.818	368.181.818
Chi phí biên vẽ chuyển thiết kế khu đất	40.831.975	40.831.975
Tiền gia hạn tiến độ 24 tháng đưa đất vào sử dụng	8.515.584.000	8.515.584.000
Tư vấn điều chỉnh BCNC khả thi thiết kế cơ sở	363.636.363	218.181.818
Tư vấn lập thủ tục thẩm định BC nghiên cứu khả thi điều chỉnh thiết kế cơ sở	427.272.727	427.272.727
Chi phí HĐBT UBND huyện Thống Nhất	6.027.250.600	6.027.250.600
CP rà phá bom mìn KCN và cắm mốc khu A và khu B	3.520.537.313	3.520.537.313
Chi phí đền bù cao su thanh lý	211.287.831.234	211.287.831.234
Chi phí san nền	12.940.372.487	12.940.372.487
Tư vấn hỗ trợ lập thủ tục thẩm duyệt thiết kế cơ sở điều chỉnh về PCCC dự án	318.181.818	-
Tư vấn điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án	150.000.000	-
Tư vấn thẩm định KHLCNT ĐTXD & KDHT KCN sau điều chỉnh	1.851.852	-
Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng	290.005.191	226.931.379
Khu nhà ở chuyên gia	35.823.122	35.823.122
Chi phí san nền trồng cây xanh CXCL3(12.39ha)	-	189.290.076
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2, 3	1.818.181	1.818.181
Trạm trung chuyển nước thải trạm bơm 3 bổ sung	29.943.518	-
Văn phòng làm việc mới	222.420.370	-
Dự án mở rộng hồ phía bắc giai đoạn 1	116.296.296	-
Hạ tầng đường 4,13-17 và đường 17,4-12 (Đợt 1)	89.299.272	-
	249.291.761.797	248.407.604.202

(i) Thông tin cơ bản về Dự án "Khu công nghiệp Dầu Giây":

- Địa điểm xây dựng: Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Mục đích đầu tư: Xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và cho các nhà đầu tư khác thuê lại đất;
 - Diện tích xây dựng: khoảng 3.283.581 m². Cụ thể:
 - + Diện tích đất xây dựng nhà máy xí nghiệp: 2.112.000 m²;
 - + Diện tích đất khu điều hành - dịch vụ: 76.200 m²;
 - + Diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 44.770,5 m²;
 - + Diện tích đất kho tàng - bến bãi: 81.600 m²;
 - + Diện tích đất cây xanh: 567.909 m²;
 - + Đất giao thông: 401.101,5 m²;
 - Tổng vốn đầu tư: 852.449.968.840 VND;
 - Nội dung đầu tư:
 - + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu dịch vụ;
 - + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, đường ống cấp thoát nước, giao thông, thủy lợi;
 - + Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật và tư vấn thiết kế công trình xây dựng);
 - + San lấp mặt bằng, thoát nước và xử lý nước thải;
 - Tiến độ thực hiện dự án: 14 năm (từ 2008 - 2022): đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng;
 - Đến thời điểm 31/12/2023, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 203,09 ha trên tổng diện tích là 219.360 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 92,58%.
 - Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2023 đang phản ánh giá trị chi phí thực tế phát sinh của Dự án.
- Sau khi thực hiện quyết toán toàn bộ dự án, Công ty sẽ kết chuyển toàn bộ và điều chỉnh các chênh lệch có liên quan (nếu có) vào sổ sách kế toán.

4.8 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hoa hồng môi giới	1.773.422.622	1.824.484.284
Chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì	420.767.684	1.173.868.942
Chi phí trả trước dài hạn khác	65.673.272	112.528.090
	2.259.863.578	3.110.881.316

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	2.455.884.755	680.124.613	5.227.537.568	235.458.000	8.599.004.936
Tăng trong năm	-	-	1.157.139.723	-	1.157.139.723
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	1.087.724.411	-	1.087.724.411
- Mua trong năm	-	-	69.415.312	-	69.415.312
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.455.884.755	680.124.613	6.384.677.291	235.458.000	9.756.144.659

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số đầu năm	2.284.736.309	315.355.014	1.338.386.304	133.436.651	4.071.914.278
Tăng trong năm	51.200.617	68.012.461	568.943.048	28.291.600	716.447.726
- Khấu hao trong năm	51.200.617	68.012.461	533.155.663	28.291.600	680.660.341
- Phân loại lại	-	-	35.787.385	-	35.787.385
Giảm trong năm	(35.787.385)	-	-	-	(35.787.385)
- Phân loại lại	(35.787.385)	-	-	-	(35.787.385)
Số cuối năm	2.300.149.541	383.367.475	1.907.329.352	161.728.251	4.752.574.619

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

- Tại ngày đầu năm	171.148.446	364.769.599	3.889.151.264	102.021.349	4.527.090.658
- Tại ngày cuối năm	155.735.214	296.757.138	4.477.347.939	73.729.749	5.003.570.040

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Tại ngày đầu năm	1.242.070.907	-	35.787.385	94.000.000	1.371.858.292
- Tại ngày cuối năm	1.943.878.581	-	35.787.385	94.000.000	2.073.665.966

4.10 Bất động sản đầu tư

	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	338.721.830.073	338.721.830.073
Tăng trong năm	3.032.481.106	3.032.481.106
- Đầu tư XD CB hoàn thành	3.032.481.106	3.032.481.106
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	341.754.311.179	341.754.311.179
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	87.746.352.186	87.746.352.186
Tăng trong năm	18.702.641.883	18.702.641.883
- Khấu hao trong năm	18.702.641.883	18.702.641.883
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	106.448.994.069	106.448.994.069
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu năm	250.975.477.887	250.975.477.887
- Tại ngày cuối năm	235.305.317.110	235.305.317.110

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Tại ngày đầu năm	4.738.619.396	4.738.619.396
- Tại ngày cuối năm	4.738.619.396	4.738.619.396

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su	-	-	416.311.976	416.311.976
MTV XD Cao su An Lộc	133.507.650	133.507.650	133.507.650	133.507.650
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tổng	-	-	178.612.900	178.612.900
Công ty Cổ phần TVTK Công nghiệp	171.689.212	171.689.212	171.689.212	171.689.212
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng KCN	526.473.119	526.473.119	-	-
Các đối tượng	336.388.307	336.388.307	195.199.137	195.199.137
	1.318.058.288	1.318.058.288	1.245.320.875	1.245.320.875

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Việt Mỹ Đồng Nai	3.865.219.995	-
Các đối tượng khác	32.503.934	-
	3.897.723.929	-

4.13 Chi phí phải trả

4.13.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí kiểm toán	65.000.000	55.000.000
	65.000.000	55.000.000

4.13.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí giá vốn khu công nghiệp	63.312.519.145	49.402.943.980
	63.312.519.145	49.402.943.980

4.14 Doanh thu chưa thực hiện

4.14.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	43.980.707.062	42.562.598.585
	43.980.707.062	42.562.598.585

4.14.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	1.412.071.917.757	1.443.146.427.611
	1.412.071.917.757	1.443.146.427.611

4.15 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.770.412.948	11.640.136.404
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	161.460.000	152.677.200
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	30.150.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	11.920.000
	2.931.872.948	41.954.733.604
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2.2)	-	27.209.300.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.16	Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	150.000.000	5.175.417.594	5.175.417.594	-	150.000.000
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	636.985.473	-	25.368.660.638	22.836.544.586	3.169.101.525	-
	Thuế thu nhập cá nhân	30.270.570	-	449.224.117	495.469.637	-	15.974.950
	Thuế tài nguyên	-	20.000.000	-	-	-	20.000.000
	Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
		667.256.043	170.000.000	30.996.302.349	28.510.431.817	3.169.101.525	185.974.950

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất hàng hóa dịch vụ tiêu thụ trong nước là:

- 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt
- 10% đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- 10% (từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023) và 8% (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023) đối với hoạt động xử lý nước thải.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.17 Vốn chủ sở hữu

4.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	31.966.161.388	40.367.381.457	192.333.542.845
Tăng trong năm trước	-	30.100.000.000	78.324.186.798	108.424.186.798
- Phân phối lợi nhuận	-	30.100.000.000	-	30.100.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	78.324.186.798	78.324.186.798
Giảm trong năm trước	-	-	(73.798.444.870)	(73.798.444.870)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(30.100.000.000)	(30.100.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.553.034.870)	(1.553.034.870)
- Trích quỹ thường ban điều hành	-	-	(145.410.000)	(145.410.000)
- Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	(42.000.000.000)	(42.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	62.066.161.388	44.893.123.385	226.959.284.773
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	62.066.161.388	44.893.123.385	226.959.284.773
Tăng trong năm	-	23.292.886.579	100.999.522.550	124.292.409.129
- Lãi trong năm	-	-	100.999.522.550	100.999.522.550
- Phân phối lợi nhuận	-	23.292.886.579	-	23.292.886.579
Giảm trong năm	-	-	(44.893.123.385)	(44.893.123.385)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	(23.292.886.579)	(23.292.886.579)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	(1.031.107.806)	(1.031.107.806)
- Trích quỹ Thường ban quản lý điều hành (i)	-	-	(169.129.000)	(169.129.000)
- Chia cổ tức phân còn lại năm 2022 (i)	-	-	(20.400.000.000)	(20.400.000.000)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	85.359.047.967	100.999.522.550	306.358.570.517

(i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức bằng 52% vốn điều lệ tương đương 62.400.000.000 VND.
- Trích quỹ đầu tư phát triển: 23.292.886.579 VND
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.031.107.806 VND
- Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành: 169.129.000 VND

(ii) Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 70% của 60.000.000.000 VND tương đương 42.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 16/12/2022.

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	73.998.000.000	61,67%	73.998.000.000	61,67%
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	26.600.000.000	22,17%	26.600.000.000	22,17%
Công ty CP Khu công nghiệp Hồ Nai	9.000.000.000	7,50%	9.000.000.000	7,50%
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.000.000.000	1,67%	2.000.000.000	1,67%
Các cổ đông khác	8.402.000.000	7,00%	8.402.000.000	7,00%
	120.000.000.000	100,00%	120.000.000.000	100,00%

4.17.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	20.400.000.000	42.000.000.000

4.18 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê từ năm 2008 đến năm 2058. Diện

tích khu đất thuê là 3.283.581 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Theo Quyết định số 16/QĐ-CT ngày 27/01/2015 của Tổng Cục thuế Đồng Nai, Công ty được miễn tiền thuê đất trong giai đoạn từ ngày 01/01/2009 đến ngày 01/05/2025.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	84.758.408.083	82.499.265.323
Doanh thu cung cấp nước	5.940.900.000	6.304.426.500
Doanh thu xử lý nước thải	3.395.130.417	2.878.544.361
	94.094.438.500	91.682.236.184
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2.2)	1.670.605.846	1.300.715.887

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	32.612.217.048	31.050.469.348
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	5.174.533.055	6.166.837.515
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	2.988.181.685	2.075.467.592
	40.774.931.788	39.292.774.455

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.224.330.534	59.289.445.422
	88.224.330.534	59.289.445.422

5.4 Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.061.662	51.061.662
	51.061.662	51.061.662

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.110.509.910	7.549.280.730
Chi phí vật liệu quản lý	-	408.650.501
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	67.458.058	1.053.311.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	680.660.341	703.252.676
Thuế, phí và lệ phí	87.277.182	13.285.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.414.544.418	989.280.184
Chi phí khác bằng tiền	2.040.825.469	3.116.417.410
	15.401.275.378	13.833.478.363

5.6 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, bồi thường thiệt hại	291.889.227	116.481.457
Thu nhập từ cho thuê đặt máy ATM, đặt trạm BTS	136.993.753	278.000.001
Thanh lý tài sản	-	97.045.455
Thu nhập khác	2	8.761.000
	428.882.982	500.287.913

5.7 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi hỗ trợ	128.200.000	156.200.000
Chi ủng hộ	5.000.000	77.000.000
Chi phí khác	19.000.000	33
	152.200.000	233.200.033

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	25.368.660.638	19.737.268.208
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25.368.660.638	19.737.268.208

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	74.221.992.153	46.612.659.031
Các khoản điều chỉnh tăng	475.120.000	624.886.033
- Chi phí không được trừ	152.200.000	233.200.033
- Thù lao của Hội đồng Quản trị	322.920.000	391.686.000
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	74.697.112.153	47.237.545.064
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với hoạt động kinh doanh thông thường	14.939.422.431	9.447.509.013
Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	52.146.191.035	51.448.795.975
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS	52.146.191.035	51.448.795.975
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với kinh doanh BĐS	10.429.238.207	10.289.759.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	25.368.660.638	19.737.268.208
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với hoạt động kinh doanh thông thường	14.939.422.431	9.447.509.013
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với kinh doanh BĐS	10.429.238.207	10.289.759.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	25.368.660.638	19.737.268.208

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	100.999.522.550	78.324.186.798
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(1.200.236.806)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	100.999.522.550	77.123.949.992
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	8.417	6.427
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (cổ phiếu)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	8.417	6.427

5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	394.949.376	832.094.462
Chi phí nhân công	10.227.963.040	8.573.169.839
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	67.458.058	1.094.082.031
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.593.741.156	26.265.106.787
Thuế, phí và lệ phí	8.786.413.415	5.501.900.705
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.640.139.135	7.606.007.097
Chi phí khác bằng tiền	3.516.604.648	3.304.953.559
	56.227.268.828	53.177.314.480

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 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 này.

6.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

6.2.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN và tiền thưởng	1.960.849.000	1.989.003.000
	1.960.849.000	1.989.003.000

Các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt:

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, công ty cùng thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Tỉnh Bình Dương	Cổ đông

Giao dịch với các bên liên quan khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V.R.G Sa Do	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.670.605.846	1.300.715.887
		1.670.605.846	1.300.715.887

Các giao dịch khác	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ tức đã chia	12.579.660.000	25.899.300.000
Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	Cổ tức đã chia	4.522.000.000	9.310.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	Cổ tức đã chia	1.530.000.000	3.150.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Cổ tức đã chia	340.000.000	700.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	17.899.300.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	-	9.310.000.000
	-	27.209.300.000

Ngoài các số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty không còn có các số dư với các bên liên quan khác.

6.3 Thông tin về bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.4 Những khoản nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

6.5 Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

6.6 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

6.7 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyên

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 04 tháng 01 năm 2024

