

**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 2024



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 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY

Km 2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giấy, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giấy 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 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giấy 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 Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Sơn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/05/2024 Miễn nhiệm ngày 08/11/2024

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thành Sơn – Tổng Giám đốc.

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 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các 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;
- 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 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 2024, 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 và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Nguyễn Thành Sơn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2025

Số: 0306/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Dầu Giấy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 01 năm 2025, từ trang 5 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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.



TRƯƠNG VIỆT ANH

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5641-2023-283-1

NGUYỄN LÊ HUY

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.344.756.423.183	1.348.019.029.477
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	2.631.850.067	7.750.372.932
1. Tiền	111		2.631.850.067	7.750.372.932
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.324.750.000.000	1.283.130.689.600
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.556.506.246	56.336.860.931
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	5.319.211.974	9.654.325.186
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	54.620.000	312.233.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	10.182.674.272	46.370.301.945
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	501.771.716	356.622.550
1. Hàng tồn kho	141		501.771.716	356.622.550
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.316.295.154	444.483.464
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.246.295.154	258.508.514
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.7	70.000.000	185.974.950
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		493.577.367.771	491.860.512.525
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.136.224.110	5.003.570.040
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	14.136.224.110	5.003.570.040
- Nguyên giá	222		19.746.259.620	9.756.144.659
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.610.035.510)	(4.752.574.619)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	226.934.046.339	235.305.317.110
- Nguyên giá	231		352.205.688.351	341.754.311.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(125.271.642.012)	(106.448.994.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		249.977.088.650	249.291.761.797
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	249.977.088.650	249.291.761.797
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.530.008.672	2.259.863.578
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	2.530.008.672	2.259.863.578
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.838.333.790.954	1.839.879.542.002

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.509.615.508.200	1.533.520.971.485
I. Nợ ngắn hạn	310		55.831.571.423	58.136.534.583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	3.504.117.061	1.318.058.288
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	-	3.897.723.929
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.7	3.028.863.272	3.169.101.525
4. Phải trả người lao động	314		1.905.053.674	2.431.687.466
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	65.000.000	65.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	44.537.838.313	43.980.707.062
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.221.159.948	2.931.872.948
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.569.539.155	342.383.365
II. Nợ dài hạn	330		1.453.783.936.777	1.475.384.436.902
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	74.710.459.036	63.312.519.145
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	1.379.073.477.741	1.412.071.917.757
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		328.718.282.754	306.358.570.517
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	328.718.282.754	306.358.570.517
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		114.971.993.177	85.359.047.967
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		93.746.289.577	100.999.522.550
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		93.746.289.577	100.999.522.550
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.838.333.790.954	1.839.879.542.002

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 09 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	102.027.622.178	94.094.438.500
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		102.027.622.178	94.094.438.500
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	38.834.202.010	40.774.931.788
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		63.193.420.168	53.319.506.712
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	70.308.033.069	88.224.330.534
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	16.096.547.369	15.401.275.378
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		117.353.844.206	126.091.500.206
11. Thu nhập khác	31	5.6	219.558.589	428.882.982
12. Chi phí khác	32	5.7	150.034.259	152.200.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		69.524.330	276.682.982
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		117.423.368.536	126.368.183.188
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	23.677.078.959	25.368.660.638
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		93.746.289.577	100.999.522.550
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	7.812	8.068
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	7.812	8.068

Người lập biểu
Võ Nhật Quyên

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyên



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 09 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		74.990.003.702	60.007.638.502
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02		(14.207.651.471)	(11.139.082.321)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.983.222.088)	(7.965.018.866)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(23.817.317.212)	(22.836.544.586)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.697.549.766	721.300.915
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07		(11.355.947.948)	(9.408.341.872)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.323.414.749	9.379.951.772
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.118.287.956)	(6.277.989.685)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.394.463.567.400)	(1.120.323.989.600)
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.352.844.257.000	957.340.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		106.495.660.742	79.438.008.589
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		43.758.062.386	(89.823.970.696)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(67.200.000.000)	(50.550.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(67.200.000.000)	(50.550.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(5.118.522.865)	(130.994.018.924)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		7.750.372.932	138.744.391.856
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		2.631.850.067	7.750.372.932

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 09 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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.

Trụ sở chính của Công ty tại: Km 2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng). Tổng số cổ phần là 12.000.000 cổ phần.

Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2024 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số vốn góp VND	Số cổ phần Cổ phần	Tỷ lệ %
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.	Vốn của các đối tượng khác	8.402.000.000	840.200	7,00%
		120.000.000.000	12.000.000	100,00%

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 29 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 30 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính 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 đầu (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 đâu (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 kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp dụng)

	Năm nay [Số năm]
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 12
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

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

3.7. 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 – 30

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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.

3.9. 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.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí hoa hồng trả trước

Chi phí hoa hồng trả trước thể hiện khoản hoa hồng đã trả cho Công ty môi giới dựa trên số tiền khách hàng trả tiền cho thuê cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp. Chi phí hoa hồng trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê của từng lô đất cho thuê trong Khu Công nghiệp.

Tiền thuê tài sản trả trước

Tiền thuê tài sản trả trước thể hiện số tiền thuê đã trả cho thời gian Công ty đang sử dụng tài sản. Tiền thuê tài sản trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê tài sản.

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 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.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.11. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.12. Vốn chủ sở hữu

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

3.13. 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.

3.14. 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 tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận 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 Công ty không có nghĩa vụ phải 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.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Thu nhập khác

Phần ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp 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.

3.15. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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).

3.16. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18. Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Việc xác định thuế thu nhập 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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 VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	39.743.096	60.349.842
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.592.106.971	7.690.023.090
	2.631.850.067	7.750.372.932

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600
	1.324.750.000.000	1.324.750.000.000	1.283.130.689.600	1.283.130.689.600

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Longwell	222.905.972	355.867.082
Công ty TNHH Sao Dầu	229.083.020	8.756.308.480
Công ty Cổ phần The Expansion	3.810.758.068	18.510.975
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sản xuất Thương mại An Phú Quốc Tế	542.813.462	90.468.910
Các khách hàng khác	513.651.452	523.638.649
	5.319.211.974	9.654.325.186

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ Xây dựng ACONS	33.000.000	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 MTV Tuấn Hải Sơn	21.620.000	20.360.000
	54.620.000	312.233.800

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi tiền gửi	10.182.674.272		46.370.301.945	-
	10.182.674.272	-	46.370.301.945	-

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	501.771.716	-	356.622.550	-
	501.771.716	-	356.622.550	-

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

Mẫu số B 09 - DN

4.7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	150.000.000	5.102.460.748	4.952.460.748	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.169.101.525	-	23.677.078.959	23.817.317.212	3.028.863.272	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	15.974.950	739.266.628	773.291.678	-	50.000.000
Thuế tài nguyên	-	20.000.000	-	-	-	20.000.000
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	3.169.101.525	185.974.950	29.521.806.335	29.546.069.638	3.028.863.272	70.000.000

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
- 8% 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

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	2.455.884.755	680.124.613	6.384.677.291	235.458.000	9.756.144.659
Tăng trong năm	9.857.780.110	-	-	132.334.851	9.990.114.961
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.857.780.110	-	-	132.334.851	9.990.114.961
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	12.313.664.865	680.124.613	6.384.677.291	367.792.851	19.746.259.620
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	2.300.149.541	383.367.475	1.907.329.352	161.728.251	4.752.574.619
Tăng trong năm	124.745.082	68.012.461	634.888.991	29.814.357	857.460.891
- Khấu hao trong năm	124.745.082	68.012.461	634.888.991	29.814.357	857.460.891
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.424.894.623	451.379.936	2.542.218.343	191.542.608	5.610.035.510
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu năm	155.735.214	296.757.138	4.477.347.939	73.729.749	5.003.570.040
- Tại ngày cuối năm	9.888.770.242	228.744.677	3.842.458.948	176.250.243	14.136.224.110
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
- Tại ngày đầu năm	1.943.878.581	-	35.787.385	94.000.000	2.073.665.966
- Tại ngày cuối năm	1.943.878.581	-	35.787.385	94.000.000	2.073.665.966



4.9. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	341.754.311.179	341.754.311.179
Tăng trong năm	10.451.377.172	10.451.377.172
- Đầu tư XD CB hoàn thành	10.451.377.172	10.451.377.172
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	352.205.688.351	352.205.688.351
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	106.448.994.069	106.448.994.069
Tăng trong năm	18.822.647.943	18.822.647.943
- Khấu hao trong năm	18.822.647.943	18.822.647.943
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	125.271.642.012	125.271.642.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu năm	235.305.317.110	235.305.317.110
- Tại ngày cuối năm	226.934.046.339	226.934.046.339

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí chung toàn dự án	249.817.925.853	248.796.161.038
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 KSDH 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	363.636.363
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	718.181.818	318.181.818
Tư vấn điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án	150.000.000	150.000.000
Tư vấn thẩm định KHLCNT ĐTXD & KDHT KCN sau điều chỉnh	1.851.852	1.851.852
Tư vấn lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của DA KCN DG	621.764.815	-
Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng	159.162.797	495.600.759
Khu nhà ở chuyên gia	35.823.122	35.823.122
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 mương 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	89.299.272
Cải tạo văn phòng tạm thành Hội trường	32.222.222	-
	249.977.088.650	249.291.761.797

(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 ban đầu là 566.410.855.000 VND được điều chỉnh tăng lên thành 852.449.968.480 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6070850271, thay đổi lần thứ hai ngày 06/08/2024 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp;
 - 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 31/12/2024, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 204,265 ha trên tổng diện tích là 219,360 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 93,12%.
 - Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2024 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.

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hoa hồng môi giới	1.722.260.960	1.773.422.622
Chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì	688.603.773	420.767.684
Chi phí trả trước dài hạn khác	119.143.939	65.673.272
	2.530.008.672	2.259.863.578

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH MTV XD Cao su An Lộc	1.442.902.604	1.442.902.604	133.507.650	133.507.650
Công ty Cổ phần TVTK Công nghiệp và Dân dụng	171.689.212	171.689.212	171.689.212	171.689.212
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Thống Nhất	-	-	526.473.119	526.473.119
Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	153.000.000	153.000.000	-	-
Công ty TNHH Xuân Quý	341.550.888	341.550.888	-	-
Công ty TNHH XD H.H.H	667.800.000	667.800.000	-	-
Công ty TNHH XD Hợp Lộc	152.026.948	152.026.948	-	-
Các khách hàng khác	425.147.409	425.147.409	336.388.307	336.388.307
	3.504.117.061	3.504.117.061	1.318.058.288	1.318.058.288

4.13. 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	-	3.865.219.995
Đồng Nai	-	32.503.934
Các đối tượng khác	-	-
	-	3.897.723.929

4.14. Chi phí phải trả

4.14.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

4.14.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước giá vốn khu công nghiệp	74.710.459.036	63.312.519.145
	74.710.459.036	63.312.519.145

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

4.15.1. 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	44.537.838.313	43.980.707.062
	44.537.838.313	43.980.707.062

4.15.2. 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	1.379.073.477.741	1.412.071.917.757
	1.379.073.477.741	1.412.071.917.757

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thù lao của hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	131.247.000	161.460.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.089.912.948	2.770.412.948
	1.221.159.948	2.931.872.948
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	131.247.000	161.460.000



4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
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%
Vốn của các đối tượng 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	67.200.000.000	20.400.000.000

4.17.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	100.999.522.550	44.893.123.385
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	93.746.289.577	100.999.522.550
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	194.745.812.127	145.892.645.935
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(100.999.522.550)	(44.893.123.385)
- Chia cổ tức trong kỳ	(67.200.000.000)	(20.400.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(29.612.945.210)	(23.292.886.579)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.962.612.340)	(1.031.107.806)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi người QLDN	(223.965.000)	(169.129.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm	93.746.289.577	100.999.522.550

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	92.062.412.413	84.758.408.083
Doanh thu cung cấp nước	6.282.220.000	5.940.900.000
Doanh thu xử lý nước thải	3.682.989.765	3.395.130.417
	102.027.622.178	94.094.438.500
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	972.505.545	1.670.605.846

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	27.674.422.490	32.612.217.048
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	5.523.740.135	5.174.533.055
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	5.636.039.385	2.988.181.685
	38.834.202.010	40.774.931.788

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	70.308.033.069	88.224.330.534
	70.308.033.069	88.224.330.534

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	8.833.166.124	9.110.509.910
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	103.227.012	67.458.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	857.460.891	680.660.341
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	90.385.215	87.277.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.546.679.114	3.414.544.418
Chi phí bằng tiền khác	1.665.629.013	2.040.825.469
	16.096.547.369	15.401.275.378

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, bồi thường thiệt hại	5.506.389	291.889.227
Thu nhập từ cho thuê đặt máy ATM, đặt trạm BTS	212.152.055	136.993.753
Thu nhập khác	1.900.145	2
	219.558.589	428.882.982

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi hỗ trợ, ủng hộ	150.000.000	133.200.000
Chi phí khác	34.259	19.000.000
	150.034.259	152.200.000

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	117.423.368.536	126.368.183.188
- Các khoản điều chỉnh tăng	962.026.259	475.120.000
+) Chi phí không được trừ	612.034.259	152.200.000
+) Thu lao HĐQT không trực tiếp điều hành	349.992.000	322.920.000
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	118.385.394.795	126.843.303.188
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	48.240.380.892	74.697.112.153
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh BĐS	70.145.013.903	52.146.191.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp		
Chi phí thuế TNDN từ từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (thuế suất 20%)	9.648.076.178	14.939.422.431
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS (thuế suất 20%)	14.029.002.781	10.429.238.207
	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	23.677.078.959	25.368.660.638

5.9. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	93.746.289.577	100.999.522.550
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	-	(4.186.577.340)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	93.746.289.577	96.812.945.210
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)	7.812	8.068
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)	7.812	8.068

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	397.012.909	394.949.376
Chi phí nhân công	9.999.391.760	10.227.963.040
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	103.227.012	67.458.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.680.108.834	24.593.741.156
Thuế, phí và lệ phí	11.488.325.106	11.671.720.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.121.480.911	8.640.139.135
Chi phí khác bằng tiền	3.192.264.509	3.516.604.648
	54.981.811.041	59.112.575.750

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. 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.

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban 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.

6.3. 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.

6.3.1. 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: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng) và Ban kiểm soát. 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:

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT và BHTN	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN và tiền thưởng	2.055.264.000	1.960.849.000

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

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

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.

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	131.247.000	161.460.000
- Bà Trương Thị Mai Chúc	45.654.000	56.160.000
- Ông Huỳnh Hữu Tín	30.291.000	37.260.000
- Ông Dương Tấn Liêm	27.651.000	34.020.000
- Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	27.651.000	34.020.000
	131.247.000	161.460.000

6.3.2. 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 bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	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

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

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 cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	972.505.545	1.670.605.846
		972.505.545	1.670.605.846

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	41.438.880.000	12.579.660.000
Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	Cổ tức đã chia	14.896.000.000	4.522.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai	Cổ tức đã chia	5.040.000.000	1.530.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Cổ tức đã chia	1.120.000.000	340.000.000

6.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo 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 Tài chính.

6.5. 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.

6.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 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.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được Công ty thực hiện điều chỉnh trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận năm trước, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Năm trước Trình bày lại VND	Năm trước VND	Chênh lệch VND
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.068	8.417	(349)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	8.068	8.417	(349)

Người lập biểu
Võ Nhật Quyền

Kế toán trưởng
Trần Đỗ Quyền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 09 tháng 01 năm 2025