CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Đã được kiểm toán)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4703000339 ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 10/04/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu dịch vụ); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Lắp đặt hệ thống điện; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Thoát nước và xử lý rác thải.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty là 6.420.813.922 đồng (cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty là 287.864.729 đồng).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi thấy không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty vào ngày lập Báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Văn Minh	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Bá Lý	Thành viên
Ông	Huỳnh Thanh Xuân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Ông	Nguyễn Văn Thạnh	Trưởng ban

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty vào ngày lập Báo cáo này như sau:

Ông	Châu Văn Hiệp	Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các Báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

Châu Văn Hiệp
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 15 tháng 01 năm 2015

Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Tel: (+84 4) 38689 566/88 • Fax: (+84 4) 38686 248 • Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 0623/BCKT/TC/NV6

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 năm 2014 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây được lập ngày 15/01/2015 từ trang 06 đến trang 24 bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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, chế độ kế toán 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây tại ngày 31/12/2014, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÙI ĐỨC VINH
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0654 - 2013 - 126 – 1

LÊ THỊ VÂN ANH
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2472 - 2013 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)
Hà nội, Ngày 22 tháng 01 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**118.107.697.538**	**115.148.305.476**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		**66.216.876.080**	**101.520.547.712**
111	1. Tiền	V.01	10.195.607.280	74.435.335.212
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.021.268.800	27.085.212.500
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**49.482.581.250**	**5.000.000.000**
121	1. Đầu tư ngắn hạn		49.482.581.250	5.000.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		0	0
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.207.414.580**	**7.068.704.635**
131	1. Phải thu khách hàng		69.340.460	361.498.435
132	2. Trả trước cho người bán		233.239.471	6.331.630.178
135	5. Các khoản phải thu khác	V.02	1.904.834.649	375.576.022
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		0	
140	**IV. Hàng tồn kho**		**0**	**0**
141	1. Hàng tồn kho		0	0
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		0	0
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**200.825.628**	**1.559.053.129**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.049.001	0
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		193.776.627	1.559.053.129
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		0	0
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		0	0
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**156.024.513.555**	**118.744.130.774**
210	**I- Các khoản phải thu dài hạn**		**0**	**0**
220	**II. Tài sản cố định**		**88.837.797.813**	**69.643.952.031**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.03	1.232.064.095	1.505.892.364
222	- Nguyên giá		2.534.094.326	2.551.067.659
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(1.302.030.231)	(1.045.175.295)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		0	0
227	3. Tài sản cố định vô hình		0	0
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.04	87.605.733.718	68.138.059.667
240	**III. Bất động sản đầu tư**	V.05	**67.150.107.789**	**49.077.727.440**
241	- Nguyên giá		75.041.463.312	53.187.980.137
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(7.891.355.523)	(4.110.252.697)
250	**IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**		**0**	**0**
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**36.607.953**	**22.451.303**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.06	36.607.953	22.451.303
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		0	0
268	3. Tài sản dài hạn khác		0	0
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**274.132.211.093**	**233.892.436.250**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**148.019.150.131**	**139.919.889.210**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**10.545.438.486**	**83.961.463.489**
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	V.07	0	708.000.000
312	2. Phải trả người bán		1.936.905.289	10.013.673.273
313	3. Người mua trả tiền trước		80.000.000	73.362.654
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.08	377.321.493	1.885.115
315	5. Phải trả người lao động		708.648.189	245.921.770
316	6. Chi phí phải trả	V.09	584.750.587	268.923.487
317	7. Phải trả nội bộ		0	0
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	V.10	6.857.812.928	72.649.697.190
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		0	0
321	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		0	0
330	**II. Nợ dài hạn**		**137.473.711.645**	**55.958.425.721**
331	1. Phải trả dài hạn người bán		117.522.000	117.522.000
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ		0	0
333	3. Phải trả dài hạn khác		0	0
334	4. Vay và nợ dài hạn	V.11	0	2.478.000.000
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		0	0
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		0	0
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		137.356.189.645	53.362.903.721
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**126.113.060.962**	**93.972.547.040**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.12	**126.113.060.962**	**93.972.547.040**
411	1. Vốn đầu tư của chủ sỡ hữu		120.000.000.000	94.280.300.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		0	0
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu		0	0
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		0	0
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		0	0
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		0	0
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		0	0
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.113.060.962	(307.752.960)
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		0	0
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		**0**	**0**
431	2. Nguồn kinh phí		0	0
432	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		0	0
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**274.132.211.093**	**233.892.436.250**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại (USD)			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

S.Đ.K.K.D: 3600854383 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY H. THỐNG NHẤT - T. ĐỒNG NAI

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thị Phương Trâm	**Nguyễn Thị Cẩm Hồng**	**Châu Văn Hiệp**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 15 tháng 01 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.13	8.689.274.802	3.107.536.697
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		0	0
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.689.274.802	3.107.536.697
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.14	4.096.929.926	2.389.438.922
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.592.344.876	718.097.775
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.15	7.421.372.302	2.489.557.347
22	7. Chi phí tài chính		0	0
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*0*	*0*
24	8. Chi phí bán hàng		0	0
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		4.240.567.635	2.971.864.013
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.773.149.543	235.791.109
31	11. Thu nhập khác	VI.16	3.642.033	77.943.084
32	12. Chi phí khác		1.844.902	25.869.464
40	13. Lợi nhuận khác		1.797.131	52.073.620
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.774.946.674	287.864.729
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.17	1.354.132.752	0
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		0	0
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.420.813.922	287.864.729

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
Ngô Thị Phương Trâm	**Nguyễn Thị Cẩm Hồng**	**Châu Văn Hiệp**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 08 tháng 01 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2014

Theo phương pháp trực tiếp

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX kinh doanh		
01	1. Tiền thu bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác	40.323.813.241	93.617.018.500
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	(49.809.162.338)	(993.192.432)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(1.937.628.000)	(1.463.782.809)
04	4. Tiền chi trả lãi	0	0
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(998.190.054)	(1.321.674)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	211.584.819	144.650.523
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	(7.162.701.725)	(791.396.476)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX-KD**	**(19.372.284.057)**	**90.511.975.632**
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ	0	(34.335.888.260)
22	2. Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	0	0
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	(169.298.442.118)	0
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ dài hạn khác	124.815.860.868	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	6.017.493.675	2.539.616.533
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**(38.465.087.575)**	**(31.796.271.727)**
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	25.719.700.000	30.139.700.000
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	0	0
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(3.186.000.000)	(708.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	0	0
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**	**22.533.700.000**	**29.431.700.000**
50	**LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM**	**(35.303.671.632)**	**88.147.403.905**
60	**TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN TỒN ĐẦU NĂM**	**101.520.547.712**	**13.373.143.807**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	0	0
70	**TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN TỒN CUỐI NĂM**	**66.216.876.080**	**101.520.547.712**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thị Phương Trâm	**Nguyễn Thị Cẩm Hồng**	**Châu Văn Hiệp**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 08 tháng 01 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4703000339 ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 10/04/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty có trụ sở chính đặt tại xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

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

2. Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu dịch vụ); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Lắp đặt hệ thống điện; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Thoát nước và xử lý rác thải.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho doanh nghiệp được quy định tại Quyết định số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 244/2009/TT - BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính v/v Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

- Tài sản tài chính: Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.
- Nợ phải trả tài chính: Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

02. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong quá trình chuyển đổi thành tiền.

03. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ gồm các khoản phải thu từ khách hàng, trả trước cho người bán, các khoản phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

04. Nguyên tắc ghi nhận tài sản ngắn hạn khác

Tài sản ngắn hạn khác của Công ty được phản ánh bao gồm chi phí trả trước, chi phí chờ kết chuyển, thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước, các khoản tạm ứng cho cán bộ công nhân viên và các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn.

05. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng: Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
+ Máy móc, thiết bị	05 – 10 năm
+ Phương tiện, vận tải	06 – 10 năm
+ Thiết bị văn phòng	03 – 08 năm
+ Phần mềm quản lý	03 năm

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

Tập hợp và theo dõi các khoản chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ bản (bao gồm chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình, chi phí trồng và chăm sóc vườn cây cao su…) và tình hình quyết toán công trình.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được theo dõi chi tiết cho từng công trình, hạng mục công trình và từng khoản mục chi phí cụ thể.

07. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Cơ sở hạ tầng	05 – 20 năm

08. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn được ghi nhận là các khoản chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán (trên một năm tài chính). Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng niên độ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí mà lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý. Các khoản chi phí này được theo dõi chi tiết cho từng khoản chi phí.

09. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản chi phí phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, các quỹ này được quản lý và sử dụng theo quy định hiện hành của Nhà nước và Điều lệ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Phương pháp xác định doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi ngân hàng và các khoản cho vay được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản thuế

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

(Đơn vị tính: VND)

01. Tiền	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Tiền mặt	52.270.098	183.540.942
Tiền gửi ngân hàng	10.143.337.182	74.251.794.270
Tiền đang chuyển	0	0
Cộng	**10.195.607.280**	**74.435.335.212**

02. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.751.954.649	348.076.022
Các khoản chi chưa có nguồn	152.880.000	27.500.000
Phải thu khác	0	0
Cộng	**1.904.834.649**	**375.576.022**

03. Tài sản cố định hữu hình *(Chi tiết xem tại Phụ lục 01)*

04. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Chi phí quy hoạch chi tiết 1/2000	490.096.471	490.096.471
Chi phí đánh giá tác động môi trường	109.090.909	109.090.909
Chi phí hợp đồng lập dự án đầu tư	453.275.568	453.275.568
Chi phí rà phá bom mìn	1.200.000.000	1.200.000.000
Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật	10.831.818	10.831.818
Chi phí khảo sát thiết kế đường 769	203.662.727	203.662.727
Chi phí khảo sát thiết kế 5 hạng mục hạ tầng KCN	1.309.090.909	1.309.090.909
Chi phí xây dựng 5 hạng mục hạ tầng KCN	678.409.000	678.409.000
Chi phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất	18.400.000	18.400.000
Hợp đồng tư vấn đấu thầu TKKT thi công KCN	15.256.364	15.256.364
Chi phí khảo sát địa hình	154.545.454	154.545.454
Chi phí đo đạc địa chính	276.087.170	190.972.727
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	80.269.454.762	52.394.351.162
Chi phí san nền	1.992.722.533	1.987.813.072
Chi phí san nền xử lý nước thải	74.588.551	74.356.324
Chi phí thẩm tra TKKT-DTCT hạ tầng kỹ thuật KCN	223.537.272	223.537.272
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1	0	8.011.302.917
Đường dây 22KV và Trạm biến áp 400KVA	0	538.054.544
Chi phí khảo sát thiết kế, dự toán trạm biến áp 160KVA	12.689.091	0
Thẩm tra TKBVTC-TDT CT trạm trung chuyển chất thải rắn	3.636.364	0
Chi phí tư vấn thiết kế trạm trung chuyển chất thải rắn	4.454.545	0
Chi phí làm đường vành đai	58.905.519	0
Chi phí khác	46.998.691	75.012.429
Cộng	**87.605.733.718**	**68.138.059.667**

05. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	*Cơ sở hạ tầng*	*Cộng*
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	53.187.980.137	53.187.980.137
- Đầu tư XDCB hoàn thành	21.865.353.339	21.865.353.339
- Giảm khác	(11.870.164)	(11.870.164)
Số dư cuối năm	75.041.463.312	75.041.463.312

05. Bất động sản đầu tư (tiếp)

Khoản mục	*Cơ sở hạ tầng*	*Cộng*
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4.110.252.697	4.110.252.697
- Khấu hao trong năm	3.781.102.826	3.781.102.826
- Giảm khác	0	0
Số dư cuối năm	7.891.355.523	7.891.355.523
Giá trị còn lại		
- Tại ngày đầu năm	49.077.727.440	49.077.727.440
- Tại ngày cuối năm	67.150.107.789	67.150.107.789

06. Chi phí trả trước dài hạn	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	36.607.953	22.451.303
Chi phí bảo hiểm	0	0
Cộng	**36.607.953**	**22.451.303**

07. Vay và nợ ngắn hạn	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Vay ngắn hạn	0	0
Nợ dài hạn đến hạn trả	0	708.000.000
Cộng	**0**	**708.000.000**

08. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Thuế giá trị gia tăng	0	0
Thuế thu nhập doanh nghiệp	355.942.698	0
Thuế thu nhập cá nhân	21.006.635	1.492.115
Thuế tài nguyên	372.160	393.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	0	0
Thuế môn bài	0	0
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0
Cộng	**377.321.493**	**1.885.115**

Thuế Giá trị gia tang

Công ty áp dụng luật thuế giá trị gia tăng với phương pháp tính thuế là phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế.

Các loại thuế khác

Công ty áp dụng các loại sắc thuế khác như thuế môn bài, thuế thu nhập cá nhân.. theo đúng quy định hiện hành.

Ghi chú: Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

09. Chi phí phải trả	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Trích trước giá vốn Khu công nghiệp	544.750.587	228.923.487
Trích trước chi phí kiểm toán	40.000.000	40.000.000
Cộng	**584.750.587**	**268.923.487**

10. Các khoản phải trả phải nộp khác	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Phải trả tiền nhận đặt cọc thuê đất	6.737.812.928	68.774.713.000
Phải trả tiền đền bù thanh lý cây cao su	0	3.874.984.190
Bảo hiểm thất nghiệp	0	0
Bảo hiểm y tế	0	0
Các khoản phải trả khác	120.000.000	0
Cộng	**6.857.812.928**	**72.649.697.190**

11. Vay và nợ dài hạn	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Vay dài hạn (*)	0	2.478.000.000
Cộng	**0**	**2.478.000.000**

Ghi chú (*)

Hợp đồng tín dụng số 15-10/TD-QMT-DG ngày 22/10/2010 và PL 02/05-10/TD-QMT/DG ngày 20/06/2011, PL 04/05-10/TD-QMT/DG ngày 04/07/2011, PL 05/05-10/TD-QMT/DG ngày 03/12/2012 với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạm mức tín dụng: 9.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thực hiện dự án bảo vệ môi trường "Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Dầu Giây, giai đoạn 1, Công suất 2.000 m3/ngày đêm";
- Thời hạn vay: 7 năm;
- Lãi suất vay: 5,4%/năm;

12. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động

Chỉ tiêu	*Vốn đầu tư của chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế*	*Tổng cộng*
Số dư đầu năm trước	64.140.600.000	(594.296.015)	63.546.303.985
Tăng trong năm trước	30.139.700.000	287.864.729	30.427.564.729
Lợi nhuận năm trước		0	
Giảm trong năm trước	0	(1.321.674)	(1.321.674)
Số dư cuối năm trước	94.280.300.000	(307.752.960)	93.972.547.040
Số dư đầu năm nay	94.280.300.000	(307.752.960)	93.972.547.040
Tăng trong năm nay	25.719.700.000	6.420.813.922	32.140.513.922
Giảm trong năm nay	0		0
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	6.113.060.962	126.113.060.962

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	73.998.000.000	59.198.700.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	9.000.000.000	7.200.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Cao su	0	26.560.000.000
Thể nhân Công ty Cao su Đồng Nai	1.902.000.000	1.321.600.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	26.600.000.000	0
Công ty Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	2.000.000.000	0
Thể nhân khác	6.500.000.000	0
Cộng	**120.000.000.000**	**94.280.300.000**

c. Các giao dịch về vốn chủ sở hữu với các chủ sở hữu	**Năm nay**	**Năm trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	94.280.300.000	64.140.600.000
Vốn góp tăng trong năm	25.719.700.000	30.139.700.000
Vốn góp giảm trong năm	0	0
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	94.280.300.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	0

d. Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	9.428.030
+ Cổ phiếu phổ thông	*12.000.000*	*9.428.030*
+ Cổ phiếu ưu đãi	*0*	*0*
Số lượng cổ phiếu được mua, bán lại	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	9.428.030
+ Cổ phiếu phổ thông	*12.000.000*	*9.428.030*
+ Cổ phiếu ưu đãi	*0*	*0*

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/01 cổ phiếu*

e. Phân phối lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	(307.752.960)	(594.296.015)
Lợi nhuận giảm do điều chỉnh năm trước	0	(1.321.674)
Lợi nhuận tăng trong năm	6.420.813.922	287.864.729
Các khoản trừ vào lợi nhuận sau thuế	0	0
Lợi nhuận được phân phối trong năm	6.113.060.962	(307.752.960)
Các khoản giảm trong năm:	0	0
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chưa phân phối	**6.113.060.962**	**(307.752.960)**

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

Đơn vị tính: VNĐ

13. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	0	0
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	8.034.313.029	2.685.886.199
Doanh thu cung cấp nước khu công nghiệp	534.863.473	261.650.498
Doanh thu dịch vụ xử lý nước thải	120.098.300	0
Doanh thu bán gạch	0	160.000.000
Cộng	**8.689.274.802**	**3.107.536.697**

14. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	3.171.682.709	1.528.568.267
Giá vốn dịch vụ khu công nghiệp	373.876.351	603.591.028
Giá vốn dịch vụ xử lý nước thải	551.370.866	
Giá vốn bán gạch	0	257.279.627
Cộng	**4.096.929.926**	**2.389.438.922**

15. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.421.372.302	2.489.557.347
Doanh thu hoạt động tài chính khác	0	0
Cộng	**7.421.372.302**	**2.489.557.347**

16. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê văn phòng	0	30.000.000
Thu nhập từ tiền đặt cọc thuê mặt bằng	0	0
Thu nhập khác	3.642.033	47.943.084
Cộng	**3.642.033**	**77.943.084**

17. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	Năm nay	Ghi chú
Lợi nhuận kế toán của hoạt động SXKD	7.774.946.674	(1)
Các khoản điều chỉnh tăng khi tính thuế	79.134.902	(2)
Chuyển lỗ các năm trước chuyển sang	(1.083.417.815)	(3)
Tổng lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.770.663.761	(4)=(1)+(2)+(3)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	**1.354.132.752**	(5) = (4)*20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp đầu năm	0	(6)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(998.190.054)	(7)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp cuối năm	**355.942.698**	**(8) = (5)+(6)+(7)**

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

01. Giao dịch với các bên liên quan

a. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Tên gọi	Nghiệp vụ	Số tiền
Góp vốn vào Công ty		
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Công ty mẹ	14.799.300.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	Cổ đông góp vốn	1.800.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Cao su	Cổ đông góp vốn	(26.560.000.000)
Thể nhân Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông góp vốn	580.400.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông góp vốn	26.600.000.000
Công ty Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Cổ đông góp vốn	2.000.000.000
Thể nhân khác	Cổ đông góp vốn	6.500.000.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Công ty mẹ	31.750.087.790

b. Giao dịch với các thành viên chủ chốt

Thù lao Hội đồng quản trị	**Năm nay**	**Năm trước**
Số đầu năm	0	0
Số phải trả trong năm	95.220.000	37.200.000
Số đã trả trong năm	(72.600.000)	(37.200.000)
Số còn phải trả cuối năm	**22.620.000**	**0**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	**Năm nay**	**Năm trước**
Tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN	510.600.000	328.938.243
Tiền thưởng	0	0
Cộng	**510.600.000**	**328.938.243**

02. Báo cáo 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.

03. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Chỉ tiêu	**Giá trị sổ sách**		**Giá trị hợp lý**	
	Số cuối năm	**Số đầu năm**	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
A. Tài sản tài chính				
Tiền và tương đương tiền	66.216.876.080	101.520.547.712	66.216.876.080	101.520.547.712
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	49.482.581.250	5.000.000.000	49.482.581.250	5.000.000.000
Trong đó:				
Các khoản đầu tư ngắn hạn	*49.482.581.250*	*5.000.000.000*	*49.482.581.250*	*5.000.000.000*
Phải thu khách hàng	69.340.460	361.498.435	69.340.460	*361.498.435*
Các khoản phải thu khác	1.904.834.649	375.576.022	1.904.834.649	*375.576.022*
Cộng	**117.673.632.439**	**107.257.622.169**	**117.673.632.439**	**107.257.622.169**
B. Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	0	3.186.000.000	0	3.186.000.000
Phải trả cho người bán	2.054.427.289	10.131.195.273	2.054.427.289	10.131.195.273
Phải trả cho người lao động	708.648.189	245.921.770	708.648.189	245.921.770
Chi phí phải trả	584.750.587	268.923.487	584.750.587	268.923.487
Các khoản phải trả khác	6.857.812.928	72.649.697.190	6.857.812.928	72.649.697.190
Cộng	**10.205.638.993**	**86.481.737.720**	**10.205.638.993**	**86.481.737.720**

Công ty đã xem xét tới việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tuy nhiên, Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành khác có liên quan chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Theo đó, Công ty không thấy có sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ tài chính ngoại trừ giá trị dự phòng đã trích lập như đã trình bày ở các thuyết minh có liên quan.

04. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

05. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Chỉ tiêu	Từ 01 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số đầu năm				
Vay và nợ	708.000.000	2.478.000.000	0	3.186.000.000
Phải trả cho người bán	10.013.673.273	117.522.000	0	10.131.195.273
Phải trả người lao động	245.921.770	0	0	245.921.770
Chi phí phải trả	268.923.487	0	0	268.923.487
Các khoản phải trả khác	72.649.697.190	0	0	72.649.697.190
Cộng	**83.886.215.720**	**2.595.522.000**	**0**	**86.481.737.720**
Số cuối năm				
Vay và nợ	0	0	0	0
Phải trả cho người bán	1.936.905.289	117.522.000	0	2.054.427.289
Phải trả người lao động	708.648.189	0	0	708.648.189
Chi phí phải trả	584.750.587	0	0	584.750.587
Các khoản phải trả khác	6.857.812.928	0	0	6.857.812.928
Cộng	**10.088.116.993**	**117.522.000**	**0**	**10.088.116.993**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

06. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường gồm 03 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá. Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá trị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

07. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

08. Thông tin 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 qui mô hoạt động của mình

09. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

10. Phê duyệt và phát hành Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để ban hành vào ngày 15/01/2015.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thị Phương Trâm	**Nguyễn Thị Cẩm Hồng**	**Châu Văn Hiệp**

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 15 tháng 01 năm 2015

Phụ lục số 01

THUYẾT MINH TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Phương tiện vận tải truyền dẫn*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định khác*	*Cộng*
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.980.665.966	460.428.360	109.973.333	0	2.551.067.659
- Mua trong năm	0	0	0	0	0
- Đầu tư XDCB hoàn thành	0	0	0	0	0
- Tăng khác	0	0	0	0	0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0
- Giảm khác	(1.000.000)	0	(15.973.333)	0	(16.973.333)
Số dư cuối năm	**1.979.665.966**	**460.428.360**	**94.000.000**	**0**	**2.534.094.326**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	667.152.110	332.299.852	55.723.333	0	1.045.175.295
- Khấu hao trong năm	214.385.433	46.042.836	12.400.000	0	272.828.269
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0
-Giảm khác	0	0	(15.973.333)	0	(15.973.333)
Số dư cuối năm	**881.537.543**	**368.342.688**	**52.150.000**	**0**	**1.302.030.231**
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	1.313.513.856	138.128.508	54.250.000	0	1.505.892.364
- Tại ngày cuối năm	1.098.128.423	92.085.672	41.850.000	0	1.232.064.095