

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giầy, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.455.884.755	774.124.613	2.685.254.110	141.458.000	5.915.263.478
- Mua trong kỳ			2.992.011.818	94.000.000	3.133.469.818
- Tặng do phân loại lại		(94.000.000)			94.000.000
- Giảm do phân loại lại					(94.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2021	2.455.884.755	680.124.613	5.677.265.928	235.458.000	9.048.733.296
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.075.976.625	273.330.092	851.704.845	-	3.201.011.562
- Khấu hao trong kỳ	120.996.088	68.012.461	427.934.800	11.145.051	628.078.400
- Tặng do phân loại lại		(94.000.000)		94.000.000	94.000.000
- Giảm do phân loại lại					(94.000.000)
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư tại ngày 31/12/2021	2.196.962.713	247.342.553	1.279.639.645	105.145.051	3.829.089.962
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày 01/01/2021	379.908.130	500.794.521	1.833.549.265	-	2.714.251.916
- Tại ngày 31/12/2021	258.922.042	432.782.060	4.397.626.283	130.312.949	5.219.643.334
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
- Tại ngày 01/01/2021	1.242.070.907	94.000.000	496.215.745	-	1.832.286.652
- Tại ngày 31/12/2021	1.242.070.907	-	496.215.745	94.000.000	1.832.286.652

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY**  
 Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giầy, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

5.8	Bất động sản đầu tư	01/01/2021		Giảm trong năm		31/12/2021	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>						
	Nguyên giá	277.059.515.257	59.881.163.122	143.039.968	336.797.638.411		
	- Cơ sở hạ tầng						
	<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	51.963.814.008	17.100.524.673	-	69.064.338.681		
	- Cơ sở hạ tầng						
	<b>Giá trị còn lại</b>	225.095.701.249	59.881.163.122	17.243.564.841	267.733.299.730		
	- Cơ sở hạ tầng						
	Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng hoặc cho thuê tại ngày 01/01/2021				2.639.857.968		
	Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng hoặc cho thuê tại ngày 31/12/2021				2.639.857.968		

**5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Dự án "Khu công nghiệp Dầu Giây" (I)</b>		
<b>Chi phí chung toàn dự án</b>	<b>247.461.388.279</b>	<b>238.195.055.543</b>
- CP tư vấn lập quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/2000 KCN	867.471.016	867.471.016
- CP lập báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN	109.090.909	109.090.909
- CP tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án KCN	453.275.568	453.275.568
- CP khảo sát địa hình 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
- CP 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
- CP khảo sát thiết kế 5 hạng mục dự án KCN	1.309.090.909	1.309.090.909
- CP thẩm tra thiết kế BVTC - TDT dự án KCN	223.082.727	223.082.727
- CP tư vấn LCNT KS địa hình, địa chất, thiết kế BVTC hạ tầng KCN	15.256.364	15.256.364
- CP lập Báo cáo 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 giấy chứng nhận QSDĐ	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 bản đồ địa chính 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 giấy CNQSDĐ	4.016.326	4.016.326
- Chi phí biên vẽ các thửa đất điều chỉnh quy hoạch	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	-
- Chi phí biên vẽ chuyển thiết kế khu đất	40.831.975	-
- Tiền gia hạn tiến độ 24 tháng đưa đất vào sử dụng	8.515.584.000	-
- Tư vấn điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi thiết kế cơ sở	218.181.818	-
- Chi phí Hội đồng bồi thường UBND huyện Thống Nhất	6.027.250.600	6.027.250.600
- CP rà phá bom mìn KCN và cắm mốc khu A	1.200.454.545	1.200.454.545
- CP rà phá bom mìn KCN khu B	2.320.082.768	2.320.082.768
- Chi phí đến bù cao su thanh lý	211.287.831.234	211.164.278.109
- Chi phí san nền	12.648.360.670	12.648.360.670

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**

<b>Chi phí đầu tư cho các công trình xây dựng</b>	<b>37.641.303</b>	<b>4.992.325.235</b>
- Khu nhà ở chuyên gia	35.823.122	35.823.122
- Hạ tầng đường số 2, 3A-5	-	99.709.394
- Hạ tầng đường 11, 2-4	-	2.993.451.300
- Hạ tầng đường 6A (5-7) và 7 (4-6A)	-	349.731.605
- Hệ thống điện chiếu sáng đường 2 (3A-5), 3A (2-4) và đường 11	-	5.900.957
- Chi phí san nền trồng cây xanh CXCL2 và CXKCN1	-	1.321.506.766
- Hệ thống thoát nước mưa từ CX5 đến CX4	-	99.121.442
- Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2, 3	1.818.181	1.818.181
- Hồ sơ cố NMXLNT tập trung KCN	-	63.250.650
- Mua sắm xe chữa cháy	-	22.011.818
<b>Cộng</b>	<b>247.499.029.582</b>	<b>243.187.380.778</b>

(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 m<sup>2</sup>. Cụ thể:
  - + Diện tích đất xây dựng nhà máy xi nghiệp: 2.112.000 m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích đất khu điều hành - dịch vụ: 76.200 m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 44.770,5 m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích đất kho tàng - bến bãi: 81.600 m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích đất cây xanh: 567.909 m<sup>2</sup>;
  - + Đất giao thông: 401.101,5 m<sup>2</sup>;
- Tổng vốn đầu tư: 566.410.855.000 VND;
- Nội dung đầu tư:
  - + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu dịch vụ;
  - + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, đường ống cấp thoát nước, giao thông, thủy lợi;
  - + Dịch vụ tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật và tư vấn thiết kế công trình xây dựng);
  - + San lấp mặt bằng, thoát nước và xử lý nước thải;
- Tiến độ thực hiện dự án: 14 năm (từ 2008 - 2022): đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng;
- Đến thời điểm 31/12/2021, dự án đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 199,2291 ha trên tổng diện tích là 219.360 ha. Tỷ lệ lấp đầy của dự án đạt 90,82%;
- Số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2021 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.

**5.10 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí mương thoát nước ấp 94	-	274.529.520
Chi phí hoa hồng môi giới	1.502.165.946	993.157.808
Chi phí vận chuyển đất	-	130.305.438
Chi phí sửa chữa đường ống nước khu A	-	234.059.598
Chi phí xử lý di dời trụ điện trung thế và hạ cao	-	109.090.909
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.279.080.932	350.925.758
<b>Cộng</b>	<b>2.781.246.878</b>	<b>2.092.068.827</b>

**5.11 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>6.953.683.023</b>	<b>6.953.683.023</b>	<b>7.732.661.155</b>	<b>7.732.661.155</b>
Công ty TNHH XL-DV Sơn Hoàng Nam	253.891.666	253.891.666	218.094.450	218.094.450
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	1.416.311.976	1.416.311.976	4.853.906.200	4.853.906.200
Công ty TNHH MTV XD Cao su An Lộc	482.408.122	482.408.122	-	-
Phải trả cho đối tượng khác	4.801.071.259	4.801.071.259	2.660.660.505	2.660.660.505
<b>Cộng</b>	<b>6.953.683.023</b>	<b>6.953.683.023</b>	<b>7.732.661.155</b>	<b>7.732.661.155</b>

**5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>988.575.164</b>	-
Công ty TNHH Long Well	382.172.350	-
Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai	233.120.574	-
Các đối tượng khác	373.282.240	-
<b>Cộng</b>	<b>988.575.164</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẦY**  
Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.13 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	24.911.401.185	24.911.401.185	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.967.768.879	-	19.819.400.369	13.700.000.000	-	1.151.631.490
Thuế thu nhập cá nhân	48.920.071	-	370.794.216	401.677.835	79.803.690	-
Thuế tài nguyên	-	20.000.000	41.391.000	41.391.000	-	20.000.000
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	8.515.584.000	8.515.584.000	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.016.688.950</b>	<b>20.000.000</b>	<b>53.661.570.770</b>	<b>47.573.054.020</b>	<b>79.803.690</b>	<b>1.171.631.490</b>

*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 và 10% đối với hoạt động xử lý nước thải, cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và chuyển nhượng bất động sản.

*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**  
Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.17 Vốn chủ sở hữu**

**5.17.1. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	VND		VND		VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng		
<b>Năm trước</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2020	120.000.000.000	6.293.213.962	67.074.139.802		193.367.353.764	
Tăng trong năm trước	-	-	85.576.491.420		85.576.491.420	
Lãi trong năm trước	-	-	85.576.491.420		85.576.491.420	
Giảm trong năm trước	-	-	(49.555.405.000)		(49.555.405.000)	
Chia cổ tức	-	-	(48.000.000.000)		(48.000.000.000)	
Trích quỹ KTPL	-	-	(1.399.905.000)		(1.399.905.000)	
Thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành			(155.500.000)		(155.500.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>6.293.213.962</b>	<b>103.095.226.222</b>		<b>229.388.440.184</b>	
<b>Năm nay</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2021	120.000.000.000	6.293.213.962	103.095.226.222		229.388.440.184	
Tăng trong năm nay	-	25.672.947.426	78.648.662.954		104.321.610.380	
Lãi trong năm			78.648.662.954		78.648.662.954	
Trích quỹ ĐTPT		25.672.947.426	-		25.672.947.426	
Giảm trong năm			(141.228.571.719)		(141.228.571.719)	
Trích quỹ ĐTPT			(25.672.947.426)		(25.672.947.426)	
Chia cổ tức năm 2020 (i)			(54.000.000.000)		(54.000.000.000)	
Tạm ứng cổ tức năm 2021 (ii)			(60.000.000.000)		(60.000.000.000)	
Trích quỹ KTPL			(1.555.624.293)		(1.555.624.293)	
Thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành			(147.936.000)		(147.936.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>31.966.161.388</b>	<b>40.367.381.457</b>		<b>192.333.542.845</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp theo):**

(i) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

- Chia cổ tức bằng 45% vốn điều lệ tương đương 54.000.000.000 đồng
- Trích quỹ đầu tư phát triển: 25.672.947.426 đồng
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.555.624.293 đồng
- Trích quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành: 147.936.000 đồng.

(ii) Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 50% tương đương 60.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2021.

**5.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	73.998.000.000	73.998.000.000
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	26.600.000.000	26.600.000.000
Công ty CP Khu công nghiệp Hồ Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	10.402.000.000	10.402.000.000
<b>Cộng</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp 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

**5.17.4. Cổ phiếu**

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
- 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	12.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.000.000	12.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẦY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.17.5. Phân phối lợi nhuận**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	103.095.226.222	67.074.139.802
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	78.648.662.954	86.576.491.420
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	181.743.889.176	152.850.631.222
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(141.376.507.719)	(49.555.405.000)
- Chia cổ tức năm trước	(54.000.000.000)	(48.000.000.000)
- Tạm ứng tức năm nay	(60.000.000.000)	-
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(25.672.947.426)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.555.624.293)	(1.399.905.000)
- Thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	(147.936.000)	(155.500.000)
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>40.367.381.457</b>	<b>103.095.226.222</b>

**5.17.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	31.966.161.388	6.293.213.962
<b>Cộng</b>	<b>31.966.161.388</b>	<b>6.293.213.962</b>

**5.18 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 m<sup>2</sup>. 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.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	76.306.620.671	68.450.195.499
Doanh thu cung cấp nước	4.778.905.500	3.877.708.000
Doanh thu xử lý nước thải	1.473.779.540	1.208.055.520
<b>Cộng</b>	<b>82.559.305.711</b>	<b>73.535.959.019</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	24.153.885.501	19.891.879.215
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	587.626.653	448.394.178
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	7.375.641.640	3.125.222.270

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	60.573.218.021	62.202.975.525
<b>Cộng</b>	<b>60.573.218.021</b>	<b>62.202.975.525</b>

**6.4 Chi phí bán hàng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.061.662	26.279.804
<b>Cộng</b>	<b>51.061.662</b>	<b>26.279.804</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.312.733.238	6.679.415.901
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	93.171.462	179.611.535
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	42.236.909	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	628.078.400	395.458.665
Thuế, phí và lệ phí	124.739.029	299.105.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	580.748.321	2.673.590.477
Chi phí khác bằng tiền	3.714.668.529	2.493.611.639
<b>Cộng</b>	<b>12.496.375.888</b>	<b>12.720.793.593</b>

**6.6 Thu nhập khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập từ bán hồ sơ mời thầu	-	66.363.643
Tiền phạt, bồi thường thiệt hại	57.420.000	180.000.000
Thu nhập từ cho thuê đặt máy ATM, đặt trạm BTS	224.545.455	224.545.455
Thu nhập khác	1.000.000	27.027

**6.7 Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí tài trợ mượn cấp nước áp 94	274.529.520	274.529.520
Chi phí khác	8.305.000	100.041.804
<b>Cộng</b>	<b>282.834.520</b>	<b>374.571.324</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẦY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	46.315.328.153	51.064.414.001
Các khoản điều chỉnh tăng	628.938.520	707.547.324
- Chi phí không hợp lệ	282.834.520	374.571.324
- Thủ lao của Hội đồng Quản trị	346.104.000	332.976.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	46.944.266.673	51.771.961.325
Thuế suất thuế TNDN	20,00%	20,00%
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với hoạt động kinh doanh thông thường	9.388.853.335	10.354.392.265
Thuế TNDN được giảm theo Nghị quyết 116/2020/QH14	-	3.106.317.680
<b>II. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	52.152.735.170	48.558.316.284
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS	52.152.735.170	48.558.316.284
Thuế suất thuế TNDN	20,00%	20,00%
Chi phí thuế TNDN hiện hành đối với kinh doanh BĐS	10.430.547.034	9.711.663.257
Thuế TNDN được giảm theo Nghị quyết 116/2020/QH14	-	2.913.498.977
<b>Thuế TNDN theo thuế suất không ưu đãi</b>	<b>19.819.400.369</b>	<b>14.046.238.865</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>19.819.400.369</b>	<b>14.046.238.865</b>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.151.631.490)	3.741.463.011
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	13.700.000.000	18.939.333.366
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>4.967.768.879</b>	<b>(1.151.631.490)</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu****6.9. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	78.648.662.954	85.576.491.420
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.555.624.293)
<b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>78.648.662.954</b>	<b>84.020.867.127</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>6.554</b>	<b>7.002</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	78.648.662.954	84.020.867.127
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 được tính lại do phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẦY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.9.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	93.171.462	179.611.535
Chi phí nhân công	7.312.733.238	6.679.415.901
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	42.236.909	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.728.603.073	13.307.881.500
Thuế, phí và lệ phí	124.739.029	299.105.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	631.809.983	2.673.590.477
Chi phí khác bằng tiền	3.714.668.529	2.493.611.639

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Các loại công cụ tài chính của Công ty:

A. Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	01/01/2021		31/12/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền và tương đương tiền	83.510.510.403	-	39.090.188.265	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	47.314.284.271	-	38.676.715.039	-
Đầu tư ngắn hạn	841.600.000.000	-	1.039.700.000.000	-
Đầu tư dài hạn	-	-	67.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>972.424.794.674</b>	<b>-</b>	<b>1.184.466.903.304</b>	<b>-</b>
B. Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ sách			
	01/01/2021		31/12/2021	
	VND		VND	
Phải trả người bán, phải trả khác		37.385.965.666	66.511.526.451	
Chi phí phải trả		28.061.120.064	37.000.288.137	
<b>Cộng</b>		<b>65.447.085.730</b>	<b>103.511.814.588</b>	

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Mẫu số B 09 - DN**

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

***i. Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

***Rủi ro về giá***

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

***Rủi ro về tỷ giá hối đoái***

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

***Rủi ro về 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.

***ii. Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Tại ngày 01/01/2021	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và tương đương tiền	83.510.510.403	-	-	83.510.510.403
Phải thu khách hàng, phải thu khác	47.314.284.271	-	-	47.314.284.271
Đầu tư ngắn hạn	841.600.000.000	-	-	841.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>972.424.794.674</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>972.424.794.674</b>

Tại ngày 31/12/2021	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và tương đương tiền	39.090.188.265	-	-	39.090.188.265
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.676.715.039	-	-	38.676.715.039
Đầu tư ngắn hạn	1.039.700.000.000	-	-	1.039.700.000.000
Đầu tư dài hạn	-	67.000.000.000	-	67.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.117.466.903.304</b>	<b>67.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.184.466.903.304</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. 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 khác nhau. Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

Tại ngày 01/01/2021	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán, phải trả khác	37.385.965.666	-	-	37.385.965.666
Chi phí phải trả	28.061.120.064	-	-	28.061.120.064
<b>Cộng</b>	<b>65.447.085.730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.447.085.730</b>

Tại ngày 31/12/2021	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán, phải trả khác	66.511.526.451	-	-	66.511.526.451
Chi phí phải trả	37.000.288.137	-	-	37.000.288.137
<b>Cộng</b>	<b>103.511.814.588</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.511.814.588</b>

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

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**9.1 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.

**9.2 Danh sách bên liên quan của Công ty**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai	Cổ đông
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	Cổ đông

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIẤY**

Km2 tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

**Thu nhập Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập bao gồm tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN	1.215.732.000	689.472.000
<b>Cộng</b>	<b>1.215.732.000</b>	<b>689.472.000</b>

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

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

Công ty không có số dư phải thu/phải trả khác với các thành viên quản lý chủ chốt.

**9.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

*Giao dịch với các bên liên quan*

Các giao dịch khác	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chỉ cổ tức</b>	<b>49.119.100.000</b>	<b>4.950.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	33.299.100.000	-
Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	11.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai	3.150.000.000	4.050.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Cao su Dầu Tiếng	700.000.000	900.000.000

*Công nợ với các bên liên quan*

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

**9.3 Thông tin về bộ phận**

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

**9.4 Những khoản nợ tiềm tàng**

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

**9.5 Thông tin về hoạt động liên tục**

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

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

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

**9.7 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.



Người lập biểu  
**Võ Nhật Quyền**  
Đồng Nai, Việt Nam  
Ngày 17 tháng 01 năm 2022



Kế toán trưởng  
**Trần Đỗ Quyên**



Tổng Giám đốc  
**Nguyễn Thành Sơn**

PHỤ LỤC